**P U T U S A N**
**Nomor 325/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam

**Indradi Lookman,** Laki-laki, NIK.3173080306630004, Tempat/Tgl. Lahir : Jakarta, 03 Juni 1963, Agama : Kristen, Kewarganegaraan : Indonesia, bertempat tinggal di Puri Niaga I, Blok K7/J3, RT.006/RW.007 Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh Stefanus Gunawan, S.H., M.Hum. dan Deny Cristian, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Pengacara Stefanus & Rekan, beralamat di Rukan Arjuna Niaga, Jl. Arjuna Utara No.1E, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Desember 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

L a w a n

1. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta III,** beralamat di Jl. Prajurit KKO Usman dan Harun No.10, Kelurahan Senen, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. **PT. Genecraft Labs,** beralamat di Kebon Jeruk Business Park Blok F2-9, Jl. Raya Meruya Ilir No.88, Kelurahan Meruya Utara, Kecamtan Kembangan, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. **PT. Bank Negara Indonesia,** beralamat di Gedung Graha BNI, Jl. Jendral Sudirman Kav.1, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

4. **Kantor Badan Pertanahan (BPN) Kota Administrasi Jakarta Barat.,** beralamat di Komplek Permata Buana, Jl. Kembangan Raya, Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

5. **PT. Brahman Farm.,** beralamat di Puri Niaga I, Blok K 7/31 RT/RW.006/007, Kelurahan Kembangan Selatan,



*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 kewaktu. 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)*

Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 April 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 13 April 2022 dengan Nomor Register 325/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri diatasnya berikut turutan-turutannya, seluas : 360 $M^2$, terletak di Jl.Kencana Indah I, Blok J4, No.29, Kelurahan : Kembangan Selatan, Kecamatan : Kembangan, Jakarta Barat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1937/Kembangan Selatan, tanggal 18 September 1998, Surat Ukur No.60/KBS/1998, tanggal 20 Maret 1998, tercatat atas nama : INDRADI LOOKMAN.
2. Bahwa Penggugat sangat kaget setelah membaca surat dari kuasa hukum Tergugat II, tanggal 22 Maret 2022, Perihal : Pemberitahuan Pemenang lelang dan Pengosongan Tanah Bangunan, yang mana surat tersebut menyatakan bahwa Tergugat II adalah pemenang lelang atas obyek tanak milik Penggugat.
3. Bahwa Tergugat II menjadi pemenang lelang atas obyek tanah milik Penggugat berdasarkan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I, atas dasar permohonan Tergugat III, sebagaimana Kutipan Risalah Lelang No.728/27/2021, tertanggal 02 Februari 2022.
4. Bahwa Penggugat sangat keberatan sehubungan dengan pelaksanaan lelang terhadap asset pribadi milik Penggugat, oleh karena objek yang telah dilelang tersebut diatas bukan milik Turut Tergugat II selaku debitur pada Terbantah III, tetapi milik Pribadi Penggugat
5. Bahwa obyek tanah milik Penggugat tersebut telah dijual dengan harga tidak wajar dan sangat murah sekali, dibawah harga pasar yang wajar dari obyek milik Penggugat tersebut.



*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 kewaktu. 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)*

6. Bahwa terhadap proses lelang yang dilakukan Tergugat I tersebut, Penggugat tidak pernah diberitahu, baik oleh Tergugat I maupun Tergugat III, mengenai dimana tempat lelangnya akan dilakukan, Jam berapa, dan apa syarta-syarat lelang.

7. Bahwa sehubungan dengan lelang tersebut, Penggugat tidak pernah sama sekali menerima surat pemberitahuan dari Tergugat I maupun Tergugat III selaku pelaksana kegiatan lelang Eksekusi Hak Tanggugan.

8. Bahwa Tergugat I sebelum melelang aset Penggugat tersebut, seharusnya memberitahukan kepada Penggugat secara tertulis paling sedikit 14 (empat belas) hari sebelum aset tersebut dilelang, yaitu memberitahu dimana tempat lelangnya, pukul berapa, berapa harga limitnya, dan bagaimana syarat-syarat lelangnya, sehingga tercipta pelelangan secara terbuka (transparan), bersaing (kompetitif), jujur dan dapat dipertanggungjawabkan, oleh karena penjualan aset yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III menyangkut hak dan nasib Penggugat dan keluarganya.

9. Bahwa lelang terhadap aset milik Penggugat tersebut terdapat unsur kesengajaan untuk tidak diberitahu kepada Penggugat, sehingga terkesan dilelang secara gelap dan dalam suasana yang tidak wajar, dipaksakan, buru-buru dan berusaha menyembunyikan untuk tidak diketahui oleh Penggugat.

10. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah diuraikan tersebut diatas, maka patut diduga Tergugat II walaupun membelinya dari lelang akan tetapi bukan sebagai pembeli yang beritikad baik, melainkan adalah sebagai pembeli yang beritikad buruk, karenanya tidak patut mendapat perlindungan hukum.

11. Bahwa Tergugat I sebelum melelang aset Penggugat harus didasarkan pada peraturan yang berlaku antara lain, pelelangan itu dan syarat-syaratnya harus diumukan dalam surat kabar sebanyak 2 (dua) kali dalam tenggang waktu antara satu dengan yang lain paling sedikit 2 (dua) minggu atau 14 (empat belas) hari.

**Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016, Pasal 1, ayat 1, disebutkan sebagai berikut :**

**“ Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang**



*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 kewaktu. 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)*

**semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang ".**

**Ayat 2 :**

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

12. Bahwa oleh karena itu Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang menjual dan membeli aset milik Penggugat tersebut tanpa melalui prosedur hukum yang benar, didasarkan secara gelap karena tidak pernah diberitahukan kepada Penggugat paling sedikit 2 (dua) minggu sebelumnya dan telah menetapkan harga jual yang sangat murah dan tidak wajar, hal-hal tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechts matigedaads) yang sangat merugikan Penggugat.

Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata, disebutkan sebagai berikut :

" **Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.**"

13. Bahwa oleh karena Risalah lelang tersebut dibuat melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu melanggar syarat objektif untuk sahnya suatu perjanjian yaitu syarat "sebab/causa yang halal", sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdata, yang berdasarkan pasal 1335 dan 1337 KUHPerdata, perjanjian yang terlarang adalah apabila dilarang oleh undang-undang dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

14. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan agar Kutipan Risalah Lelang Nomor 728/27/2021, tanggal 02 Februari 2022 dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

15. Bahwa dikarenakan pelelangan yang dilakukan Tergugat I dimenangkan oleh Tergugat II, maka Penggugat sangat khawatir atas tindakan Tergugat II yang akan mengambil paksa serta melakukan pengosongan secara paksa atas tanah objek sengketa dari penguasaan



*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 kewaktu. 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)*

Penggugat dan Tergugat II juga ada indikasi untuk mengalihkan obyek tersebut kepada pihak lain, maka untuk mencegah terjadinya hal demikian adalah adil bagi Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar meletakan sita jaminan terhadap :

- Sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri diatasnya berikut turutan-turutannya, seluas : 360 $M^2$, terletak di Jl.Kencana Indah I, Blok J4, No.29, Kelurahan : Kembangan Selatan, Kecamatan : Kembangan, Jakarta Barat

16. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah berdasrkan bukti-bukti yang otentik, karenanya mohon putusan ini dapat dilakukan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding, Kasasi, dan atau upaya hukum lainnya (*Uit Voerbaar Bijvooraad*).

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga.
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat.
4. Menyatakan Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri diatasnya berikut turutan-turutannya, seluas : 360 M2, terletak di Jl.Kencana Indah I, Blok J4, No.29, Kelurahan : Kembangan Selatan, Kecamatan : Kembangan, Jakarta Barat
5. Menyatakan penjualan melalui pelelangan umum oleh Tergugat I atas permohonan Tergugat III yang dimenangkan oleh Tergugat II atas tanah milik Penggugat berupa :

- Sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri diatasnya berikut turutan-turutannya, seluas : 360 $M^2$, terletak di Jl.Kencana Indah I, Blok J4, No.29, Kelurahan : Kembangan Selatan, Kecamatan : Kembangan, Jakarta Barat, sesuai dengan Kutipan Risalah Lelang No.728/27/2021, tanggal 02 Februari 2022, adalah tidak sah dan batal demi hukum.

6. Menyatakan Kutipan Risalah Lelang No.728/27/2021, tanggal 02 Februari 2022 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.



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

7. Menghukum Tergugat II atau pihak manapun juga untuk tidak melakukan pengosongan atas sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri diatasnya berikut turutan-turutannya, seluas : 360 M2, terletak di Jl.Kencana Indah I, Blok J4, No.29, Kelurahan : Kembangan Selatan, Kecamatan : Kembangan, Jakarta Barat.

8. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk pada dan mematuhi putusan ini.

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi dan upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar bij Vooerad).

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara.

**Subsider :**

*Ex aequo et bono*, apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat hadir Kuasanya Stefanus Gunawan, S.H., M.Hum. dan Deny Cristian, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Pengacara Stefanus & Rekan, beralamat di Rukan Arjuna Niaga, Jl. Arjuna Utara No.1E, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Maret 2022, Tergguat I hadir Kuasanya Muhamad Rizkiana Gumilang, dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Juli 2022, Tergugat II hadir Kuasanya Darmanto Hadi, S.H., M.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 April 2022, Tergugat III hadir Kuasanya M. Syahynur Ryanda, S.H., dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Mei 2022, dan Turut Tergugat I hadir Kuasanya Ignatius Ardi Susanto, S.H., M.H., dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Mei 2022, sedangkan Turut Tergugat II tidak pernah hadir dipersidangan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdri. Novita Riama, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Agustus 2022, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;



*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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :*
*Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)*

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari Penggugat tersebut., Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

a. EKSEPSI DISKUALIFIKASI

**1.1.** Kami berpendapat bahwa PENGGUGAT merupakan pihak yang tidak berhak/berkualitas untuk menggugat keabsahan pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara a *quo* berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 360m$^2$ terletak di Jalan Kencana Indah I Blok J4 No. 29, Kel. Kembangan Selatan, Kec. Kembangan, Jakarta Barat dengan Risalah Lelang Nomor RL-728/27/2021 tanggal 2 Februari 2022, karena pelaksanaan lelang yang dilaksankan telah dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**1.2.** Bahwa PENGGUGAT merupakan **Direktur Utama dari PT Brahman Farm** sebagai **debitur tereksekusi** yang sebelumnya telah ditetapkan oleh TERGUGAT III sebagai **debitur wanprestasi atas Perjanjian Kredit Nomor: 038/JDM/PK-KMK/2020 tertanggal 28 Mei 2022.**

**1.3.** Bahwa adanya gugatan debitur/tereksekusi bukan merupakan sebab yang dapat membatalkan rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam PMK 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

**1.4.** Oleh karenanya, telah jelas gugatan diajukan oleh **pihak yang tidak berhak/berkualitas.**

**1.5.** Sehingga kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat Yang Terhormat untuk menolak dalil-dalil PENGGUGAT untuk seluruhnya atau tidak dapat diterima *(Niet Ontvankelijke Verklaard)* sebagaimana *Yurisprudensi RI No.995 K/Sip/1975 tertanggal 08 Agustus 1975.*

b. EKSEPSI *ERROR IN PERSONA*



*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 kewaktu. 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)*

**2.1. TERGUGAT I Tidak Terkait Dengan Pokok Permasalahan (Gugatan salah sasaran)**

a. Kami berpendapat bahwa TERGUGAT I tidak seharusnya dimasukkan sebagai pihak dalam perkara a *quo,* sebab antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT tidak memiliki hubungan hukum apapun.

b. Bahwa di dalam posita gugatannya, Para Penggugat tidak dapat menunjukkan adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, sehingga tidak sepatutnya apabila TERGUGAT I diikutsertakan di dalam gugatan.

c. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan a *quo* adalah mengenai pelaksanaan perjanjian utang piutang antara PENGGUGAT dalam hal ini beritindak selaku Direktur Utama PT Brahman Farm dalam penandatanganan perjanjian kredit dengan TERGUGAT III yaitu PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk sebagai kreditur.

d. Sementara itu, KPKNL Jakarta III *In casu*TERGUGAT I adalah pihak yang tidak mempunyai kaitan baik secara langsung maupun tidak langsung dengan perjanjian kredit tersebut. Penyelesaian permasalahan atas pelaksanaan perjanjian kredit hingga debitur ditetapkan wanprestasi dengan segala akibat hukum yang telah disepakati sepenuhnya berada di luar kewenangan KPKNL Jakarta III, sehingga TERGUGAT I tidak seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara a *quo.*

e. TERGUGAT I adalah pihak yang melaksankan pelelangan dengan berpedoman pada Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah pihak perantara pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan peringkat pertama atas permohonan lelang dari TERGUGAT III sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

f.Didalam peraturan-peraturan mengenai lelang tersebut tidak terdapat hal-hal yang menjadi kewajiban TERGUGAT I kepada PENGGUGAT.

g. Berdasarkan pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan



*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 kewaktu. 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)*

Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa Penjual bertanggungjawab terhadap:

1) keabsahan kepemilikan dan/ atau kewenangan menjual barang;
2) keabsahan dokumen persyaratan lelang;
3) keabsahan syarat lelang tambahan;
4) keabsahan Pengumuman Lelang;
5) kebenaran formil dan materiil Nilai Limit;
6) kebenaran formil dan materiil atas pernyataan tentang tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan dilelang;
7) kebenaran materi surat dan pengiriman surat yang dilakukan oleh Penjual kepada pihak terkait;
8) kesesuaian barang dengan dokumen Objek Lelang;
9) penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak;
10) penyerahan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, kecuali Objek Lelang berupa Hak Menikmati Barang atau dalam Lelang yang tidak disertai dokumen kepemilikan;
11) gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan
12) tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/ dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.

h. Sehingga kemudian menjadi jelas bahwa TERGUGAT I tidak mempunyai hubungan hukum dengan PENGGUGAT. Hubungan hukum yang terjadi dalam proses lelang yang telah dilaksanakan adalah antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III selaku pemegang hak tangungan peringkat pertama atas objek perkara a *quo.*

i. Dengan demikian terdapat cacat formil terhadap gugatan PENGGUGAT yang telah salah menggugat KPKNL Jakarta III



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

sebagai TERGUGAT I yang tidak ada
kaitan apapun terhadap pokok permasalahan yang digugat. Oleh karenanya, TERGUGAT I tidak tepat untuk digugat dalam perkara ini.

j. Tentang adanya gugatan yang cacat formil *(error in persona)* tersebut dikuatkan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menyebutkan sebagai berikut:

> *Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4K/RUP/1958 tahun 1958 menyebutkan bahwa untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlaknya harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara.*

> *Kep. MA.RI. No.294K/SIP/1971 tanggal 07-07-1971,"mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum.*

> *Kep. MA.RI No.639K/SIP/1975 tanggal 28-05-1977, "bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.*

k. Oleh karena sebab-sebab di atas, TERGUGAT I tidak tepat untuk digugat dalam perkara ini sehingga sangat beralasan untuk dinyatakan bahwa Gugatan a *quo* tidak dapat diterima *(Niet Ontvankelijke Verklaard)* atau setidak-tidaknya TERGUGAT I agar dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a *quo.*

**2.2. TERGUGAT III Menjamin dan Bertanggung Jawab atas Segala Tuntutan maupun Gugatan kepada KPKNL Jakarta III dan Pejabat Lelang**

a. Di dalam pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa salah satu tanggung jawab TERGUGAT III selaku Penjual adalah bertanggung jawab atas gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.

b. Bahwa di dalam berkas permohonan lelang dari TERGUGAT III telah dilampirkan Surat Pernyataan Nomor W12/5/1862/R tertanggal 29 Oktober 2021 yang diantara butir-



*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 kewaktu. 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)*

butir pernyataanya disebutkan bahwa:

**I. TERGUGAT III adalah benar pemegang hak tanggungan atas objek a *quo.***

**II. PENGGUGAT telah dinyatakan sebagai debitur wanprestasi atau ingkar janji.**

**III. TERGUGAT III menyatakan bahwa Objek yang akan dilelang tidak sedang dalam sengketa.**

**IV. TERGUGAT III bertanggung jawab apabila terhadap objek agunan terdapat gugatan perdata maupun pidana.**

**V. KPKNL Jakarta III maupun Pejabat Lelang tidak akan mendapat tuntutan atau gugatan dari siapapun dan dalam bentuk apapun sepanjang yang menyangkut objek yang dinyatakan dalam surat pernyataan.**

**VI. TERGUGAT III an. PT Bank BNI (persero) Tbk. bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa.**

c. Dengan demikian terdapat cacat formil terhadap gugatan PENGGUGAT yang telah salah menggugat KPKNL Jakarta III sebagai TERGUGAT I karena TERGUGAT III menyatakan dan menjamin sebagai pihak yang bertanggung jawab atas pelaksanaan lelang objek perkara a *quo.*

d. Oleh karenanya, TERGUGAT I tidak tepat untuk digugat dalam perkara ini sehingga sangat beralasan untuk dinyatakan bahwa Gugatan a *quo* tidak dapat diterima *(Niet Ontvankelijke Verklaard)* atau setidak-tidaknya TERGUGAT I agar dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a *quo.*

c. EKSEPSI OBSCURE LIBEL

**3.1. Ketidakjelasan dasar hukum gugatan**

a. Bahwa seluruh dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT di dalam gugatannya tidak didasari oleh landasan hukum yang kuat. PENGGUGAT telah keliru memahami isi peraturan-peraturan



*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 kewaktu. 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)*

mengenai Lelang dalam merumuskan dalil- dalil yang menjadi pokok permasalahan untuk membuktikan tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dalam menegakkan proses lelang Eksekusi Hak Tanggungan adalah perbuatan melawan hukum.

b. Bahwa ketidakjelasan isi posita gugatan terlihat sejak awal gugatan hingga halaman terakhir gugatan. PENGGUGAT dalam memformulasikan gugatannya tidak disertai dengan dasar-dasar/alasan-alasan yang jelas. Dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT hanya ungkapan keberatan dari sudut pandang PENGGUGAT tanpa mengaitkan denga ketentuan perundang undangan yang masih berlaku sehingga dapat membuktikan bahwa TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

c. Bahwa ketidakjelasan dasar gugatan dimaksud terbukti berdasarkan dalil-dali sebagai berikut:

1) Angka 11 Posita gugatan bahwa PENGGUGAT masih mendasarkan dalil gugatan pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia (PMK) Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Padahal sejak Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanggal 23 Desember 2020 mulai berlaku 3 bulan sejak diundangkan, maka (PMK) Nomor: 27/PMK.06/2016 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

2) Angka 4 sampai dengan 10 gugatan bahwa PENGGUGAT menyampaikan dalil-dalil gugatan yang tidak dikaitkan dengan dasar hukum peraturan perundang-undangan, sehingga sangat jelas merupakan dalil yang mengada- ada.

d. Bahwa gugatan PENGGUGAT yang demikian, menunjukkan kekaburan gugatan karena tidak menggunakan dasar hukum yang tepat sehingga dalil yang diasampaikan menjadi keliru dan tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I.



*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 kewaktu. 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)*

e. Oleh karenanya, sangat beralasan apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima *(Niet Ontvankelijke Verklaard).*

**3.2. Posita dan Petitum gugatan tidak relevan**

**a.** Bahwa ketidakjelasan gugatan juga terbukti dengan terdapatnya petitum yang tidak didukung oleh posita, sebagaimana petitum angka 3 gugatan, PENGGUGAT meminta Majelis Hakim untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi di sisi lain Penggugat tidak mampu menunjukkan ketentuan hukum apa yang dilanggar oleh Para Tergugat sehingga dapat dikategorikan melawan hukum.

**b.** Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT yang demikian telah jelas menunjukkan ketidakfokusan dan ketidakjelasan gugatan, serta menunjukkan pertentangan antara dalil posita yang satu dengan dalil posita yang lainnya, sehingga apabila dikaitkan dengan petitum gugatan menyebabkan kerancuan dan pertentangan dalil petitum gugatan.

**c.** Bahwa ketidakjelasan gugatan PENGGUGAT juga sangat nyata dengan ketidakmampuan PENGGUGAT dalam posita untuk menunjukkan hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban maupun perselisihan hukum antara PENGGUGAT dengan Tergugat I. Sebagaimana **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958** yang menyatakan bahwa, ***"Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak*** dan **Keputusan MA RI No. 294 K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971** yang mensyaratkan bahwa **gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum.** Oleh karenanya, gugatan PENGGUGAT yang demikian sudah seharusnya ditolak dan/atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a *quo.*

**d.** Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, TERGUGAT I mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara a *quo* menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT ggugat yang ditujukan kepada Tergugat III adalah kabur dan tidak jelas dan



*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 kewaktu. 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)*

menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya *(Niet Ontvankelij'ke Verklaard).*

DALAM POKOK PERKARA

**1.** Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap eksepsi TERGUGAT I di atas, dengan ini TERGUGAT I menyampaikan jawaban pada pokok perkara sebagaimana tersebut di bawah ini dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap terbaca kembali pada jawaban dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

**2.** Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT, kecuali terhadap apa yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh TERGUGAT I.

**3.** Bahwa TERGUGAT I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TERGUGAT I.

**4.** Di dalam surat Gugatannya, PENGGUGAT pada intinya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

PENGGUGAT keberatan mengenai pelaksanaan lelang atas barang jaminan kredit berupa sebidang tanah berikut bangunan dengan SHM Nomor 1937/Kembangan Selatan seluas
360m$^{2'}$ a.n. Indradi Lookman terletak di Jl. Kencana Indah I, Blok J4, No. 29, Kel. Kembangan Selatan, Kec. Kembangan, Jakarta Barat.

**5.** Bahwa benar TERGUGAT I telah melaksanakan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah objek perkara a *quo.*

**6.** Bahwa TERGUGAT I melaksanakan proses lelang berdasarkan surat permohonan TERGUGAT III Nomor RRW10/2/1010/R tanggal 9 November 2021 perihal Permohonan Lelang Ulang adalah sesuai dengan hukum yang telah diatur oleh undang-undang.

**7.** Pelaksanaan tersebut telah sesuai dengan yang diatur dalam undang-undang lelang yaitu *Vendu Reglement Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3* khususnya dalam pasal 7 yang menyebutkan:



*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 kewaktu. 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)*

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

**8.** Adanya kewajiban TERGUGAT I untuk melaksanakan lelang tersebut juga diatur dalam **Pasal 11** Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan:

> *"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang* **tidak boleh menolak permohonan lelang** *yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang".*

**9.** Bahwa permohonan lelang oleh TERGUGAT III kepada TERGUGAT I **telah memenuhi persyaratan** legalitas formal subjek dan objek lelang, yaitu Subjek Pemohon Lelang merupakan pihak yang berhak untuk mengeksekusi lelang dan objek lelang secara hukum dapat dilelang.

**10.** Maka kemudian Lelang dilaksanakan oleh TERGUGAT I sebagaimana terakhir dilaksanakan pada tanggal 5 April 2021 yang hasilnya **"LELANG LAKU"** dengan **Risalah Lelang Nomor: RL 728/27/2021 tanggal 20 Desember 2021.**

**Tanggapan Mengenai Objek Yang Dilelang Bukan Milik Turut Tergugat II**

**11.**Di dalam Angka 4 surat Gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Objek Yang Dilelang Bukan Milik Turut Tergugat II. Namun, Faktanya Kedudukan Penggugat adalah **Direktur Utama dari PT Brahman Farm** sebagai **debitur tereksekusi** yang sebelumnya telah ditetapkan oleh TERGUGAT III sebagai **debitur wanprestasi atas Perjanjian Kredit Nomor: 038/JDM/PK-KMK/2020 tertanggal 28 Mei 2022 yang**



*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 kewaktu. 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)*

**ditandatangani oleh Penggugat.**

**12.**Dalam lampiran surat perjanjian kredit tersebut, Objek perkara a quo merupakan salah satu objek yang disepakati untuk dijadikan barang jaminan kredit PT Brhman Farm sebagai kreditur.

**13.**Sehingga telah tampak jelas dalil Penggugat tersebut telah terbantahkan.

**Tanggapan Mengenai Objek a quo Dijual dengan Harga Sangat Murah dan Tidak Wajar**

**14.**Di dalam Angka 5 dan 12 surat Gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Objek a quo Dijual dengan Harga Sangat Murah dan Tidak Wajar.

**15.**Faktanya dalam berkas permohonan lelang tersebut, TERGUGAT III telah melampirkan salinan/fotokopi laporan penilaian/penaksiran terhadap objek jaminan yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Asno Minanda Usep Prawira dan Rekan.

**16.**Laporan Penilaian tersebut tertanggal **4** Agustus 2021 dengan hasil penilaian adalah **Nilai Pasar** sebesar Rp10.559.800.000,00 (sepuluh milyar lima ratus lima puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah) dan **Nilai Likuidasi** sebesar Rp8.447.800.000,00 (delapan milyar empat ratus empat puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah).

**17.**Adapun **Nilai Limit** dalam pelaksanaan lelang a *quo* adalah sebesar Rp8.**447.**800.000,00 (delapan milyar empat ratus empat puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah) atau sama dengan nilai likuidasi.

**18.**Berdasarkan Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan bahwa:

> "Dalam pelaksanaan ***Lelang Eksekusi Pasal*** 6 ***Undang-Undang Hak*** **Tanggungan (UUHT),** *Lelang Eksekusi Jaminan Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi* sama dengan nilai pasar dan ***paling rendah sama dengan nilai likuidasi".***

**19.**Nilai limit merupakan salah satu persyaratan pelaksanaan lelang yang harus ditetapkan oleh TERGUGAT III sebagai Pemohon Lelang/Penjual Objek Jaminan. Hal ini telah diatur di dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang antara lain mengatur:



*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 kewaktu. 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)*

**a)** Pasal 1 angka 25 yang menyatakan bahwa: Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.

**b)** Pasal 47 ayat (1) yang menyatakan bahwa: Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.

**c)** Pasal 47 ayat (2) yang menyatakan bahwa **Penetapan Nilai Limit menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.**

**d)** Pasal 48 ayat (1) yang menyatakan bahwa Nilai Limit ditetapkan berdasarkan:

**i. Laporan hasil penilaian oleh Penilai;**

**ii.** Laporan hasil penaksiran oleh Penaksir atau;

**iii.** Harga perkiraan sendiri.

**e)** Pasal 49 ayat (1) yang menyatakan bahwa Nilai limit ditetapkan oleh Penjual berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai, untuk:

**i. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia,Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);**

Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang hak tanggungan perorangan;

iii. Bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang pada Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi Gadai; atau

iv. Objek Lelang berupa saham, untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib.

**20.**Dengan demikian telah jelas bahwa penetapan Nilai Limit dalam pelaksanaan lelang a *quo* merupakan tanggung jawab TERGUGAT III sebagai Pemohon Lelang/Penjual Objek Jaminan dan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga sangat patut untuk dinyatakan sah secara hukum.

**21.**Oleh karenanya, keberatan Penggugat dalam angka 5 dan 12 posita gugatannya telah terbantahkan dan dapat dikesampingkan.



*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 kewaktu. 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)*

**Hal Lelang dilaksanakan secara jujur, terbuka, dan transparan**

**22.** Bahwa lelang a *quo* telah dilaksanakan secara jujur, terbuka, dan transparan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.

**23.** Berdasarkan pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020,bahwa kewajiban **mengumumkan pelaksanaan lelang merupakan kewajiban TERGUGAT I:**

**24.** Dalam pasal 53 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa pelaksanaan lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang **oleh Penjual.** Jo pasal Pasal 58 angka 1 Pengumuman Lelang Ulang atas Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

a. pengumuman dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, dalam hal pelaksanaan lelang ulang tidak melebihi 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir;

b. sesuai dengan ketentuan sebagaimana pasal 55 ayat (1), dalam hal jangka waktu lelang ulang dilaksanakan lebih dari 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir.

**25.** Bahwa di dalam permohonan pelaksanaan lelang a quo, telah dilampirkan surat somasi- somasi dan pemberitahuan rencana lelang dari TERGUGAT III kepada debitur, yaitu Surat Nomor: RRW10/2/447/R tanggal 28 Juni 2021 perihal Somasi I (Pertama), Surat Nomor: RRW10/2/491/R tanggal 14 Juli 2021 perihal Somasi II (Kedua), Surat Nomor: RRW10/2/655/R tanggal 9 Agustus 2021 perihal Somasi III (Ketiga), serta Surat Nomor: RRW10/2/1079/R tanggal 6 Desember 2021, RRW10/2/1080/R tanggal 6 Desember 2021, dan Surat Nomor: RRW10/2/1081/R tanggal 6 Desember 2021 perihal Pemberitahuan Lelang.

**26.** Bahwa di dalam permohonan pelaksanaan lelang a *quo,* telah dilampirkan pengumuman lelangnya melalui Surat Kabar "Harian Terbit" tanggal 13 Desember 2021.

**27.** Pengumuman lelang tersebut bertujuan untuk menarik peminat



*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 kewaktu. 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)*

lelang sebanyak- banyaknya. Pengumuman lelang tersebut juga merupakan pelaksanaan dari azas-azas lelang yang baik yaitu Azas Transparansi (*Tr);*

**28.** Bahwa yang dimaksud azas Transparansi lelang artinya adanya keterbukaan dalam pelelangan. Hal ini tampak antara lain dari adanya keharusan dalam setiap pelelangan didahului dengan pengumuman lelang, baik dalam bentuk iklan, brosur, atau undangan. Pengumuman lelang dapat dilakukan melalui media cetak dan atau media elektronik. Di samping untuk menarik peserta lelang sebanyak mungkin sehingga diharapkan akan tercipta harga lelang yang optimal. Selain itu, pengumuman lelang juga berperan sebagai kontrol sosial dan perlindungan publik bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

**29.** Kemudian lelang telah dilaksanakan oleh TERGUGAT I dengan cara yang patut dan benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**30.** Sehingga dalil penggugat yang menyatakan lelang dilaksanakan secara gelap, tidak wajar, dipaksakan, terburu-buru, disembunyikan, dan tidak melalui prosedur hukum yang benar adalah dalil yang keliru dan merupakan tuduhan yang tidak berdasar.

Maka :Berdasarkan uraian yang dilandasi dengan dasar-dasar hukum yang kuat tersebut di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa upaya pelelangan oleh TERGUGAT III melalui perantaraan TERGUGAT I adalah sah menurut hukum sehingga tidak dapat dimintakan pembatalannya. Oleh karena itu, **Risalah Lelang Nomor: RL 728/27/2021 tanggal 20 Desember 2021 sangat patut untuk dinyatakan sah secara hukum dan berharga.** Sedangkan dalil-dalil Penggugat kini telah tampak tidak memiliki dasar hukum yang kuat dan cenderung mengada-ada untuk mengaburkan fakta yang sesungguhnya.

Sehingga, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas dan demi melindungi kepentingan TERGUGAT I agar PENGGUGAT tidak bertindak sewenang-wenang kepada TERGUGAT I dalam menjalakan tugas dan fungsi pemerintahan yang telah diamanatkan undang-undang, maka TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a *quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:



*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 kewaktu. 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)*

**Dalam Eksepsi:**

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I;
2. Menyatakan bahwa Eksepsi TERGUGAT I adalah tepat dan beralasan;
3. Men

yatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Verklaard).*

**Dalam Pokok Perkara:**

**1.** Menolak Gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima *(Niet Ontvankelijk Verklaard).*

**2.** Menyatakan sah secara hukum dan berharga **Risalah Lelang Nomor: RL 728/27/2021 tanggal 20 Desember 2021.**

**3.** Menyatakan sah secara hukum dan berharga Risalah Lelang Nomor: RL 180/27/2021 tanggal 5 April 2021;

**4.** Membebaskan TERGUGAT I dari segala kewajiban yang timbul dalam perkara ini;

**5.** Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

**6.** Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya *(ex aequo et bono;*

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari Penggugat tersebut., Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut :

**DALAM KONVENSI**

**DALAM EKSEPSI**

**A. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM *(LEGAL STANDING)***

**1.** M. Yahya Harahap, S.H. di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (hal.111-136) menyatakan *"bahwa yang bertindak sebagai PENGGUGAT harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai PENGGUGAT mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai PENGGUGAT inilah yang dikatakan sebagai error in persona*";



*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 kewaktu. 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)*

**2.** Bahwa TERGUGAT II pada tanggal 20 Desember 2022 telah mengikuti proses pelaksanaan lelang yang diadakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta III (TERGUGAT I) atas permintaan Pihak Remedial & Recovery Penyelamatan dan Penyelesaian Kredit PT BANK NEGARA INDONESIA (Pesero) Tbk., Kantor Wilayah 10 (TERGUGAT III) terhadap barang tidak bergerak berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 360m2 sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1937/Kembangan Selatan atas nama INDRADI LOOKMAN (PENGGUGAT) berikut dengan bangunan dan benda-benda yang melekat di atasnya terletak di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29 Kelurahan Kembangan Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta;

**3.** Bahwa dalam proses lelang tersebut diperoleh penawaran lelang yang masuk dan sah berjumlah 1 (satu) penawaran dan tercapai penawaran tertinggi yang diberikan oleh TERGUGAT II, oleh karena penawaran tertinggi untuk barang tersebut telah mencapai/melampaui Nilai Limit dan disetujui maka TERGUGAT II disahkan sebagai Pembeli dan/atau Pemenang Lelang pada pelaksanaan lelang tersebut;

**4.** Bahwa setelah TERGUGAT II dinyatakan sebagai Pembeli dan/atau Pemenang Lelang maka pada tanggal 21 Desember 2021 dilakukan Pelunasan Pembayaran yang dibuktikan berdasarkan Bukti Pelunasan Kewajiban Pembayaran berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 360m2 sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1937/Kembangan Selatan atas nama INDRADI LOOKMAN berikut dengan bangunan dan benda-benda yang melekat di atasnya, terletak di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29 Kelurahan Kembangan Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta yang dipindahtangankan oleh PT BANK NEGARA INDONESIA PERSERO TBK, yang diterbitkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DKI Jakarta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta III dengan Kuitansi Nomor: KW-871/728/27/2021 sejumlah Rp.9.305.460.000,- (sembilan miliar tiga ratus lima juta empat ratus enam puluh ribu rupiah);



*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 kewaktu. 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)*

**5.** Bahwa selain kewajiban pelunasan biaya lelang, PENGGUGAT REKONVENSI juga telah melakukan Pelunasan berupa Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD – BPHTB) Badan Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta atas nama Wajib Pajak Genecraft Labs berupa Objek Pajak sebesar Rp.452.150.000,- (empat ratus lima puluh dua juta seratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 20 Januari 2022;

**6.** Bahwa Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta KPKNL Jakarta III menyerahkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 728/27/2021 kepada PENGGUGAT REKONVENSI sebagai Akta Jual Beli dengan No.000159347 tertanggal 02 Februari 2022;

**7.** Bahwa TERGUGAT II telah menyelesaikan proses balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1937/Kembangan Selatan atas nama INDRADI LOOKMAN (PENGGUGAT) menjadi **Sertipikat Hak Guna Bangunan No.05879 yang tercatat dalam perubahan tertanggal 02 Maret 2022 atas nama pemegang hak Perseroan Terbatas PT GENECRAFT LABS (TERGUGAT II) berkedudukan di Jakarta Barat;**

**8.** Bahwa saat ini PENGGUGAT dalam hal **menempati, menghuni dan memanfaatkan tanah dan bangunan *a quo* adalah tanpa hak dan melawan hukum**. Oleh karena itu PENGGUGAT tidak mempunyai *Legal Standing (persona standi in judicio)* dalam mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

**9.** PENGGUGAT sebagai pihak yang tidak memiliki *Legal Standing,* menjadikan gugatan mengandung **cacat formil dalam bentuk *diskualifikasi in persona*** yaitu **pihak yang bertindak sebagai PENGGUGAT adalah orang yang tidak memiliki syarat untuk mengajukan gugatan**;

**10.** Dengan demikian, **PENGGUGAT tidak memiliki kedudukan hukum *(Legal Standing)*** dalam pengajuan gugatan perkara *a quo*



*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 kewaktu. 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)*

sehingga tidak memenuhi syarat formil pengajuan gugatan, TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili untuk **menolak dan/atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima *(Niet Ontvankelijk Verklaard)* gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.**

**B. OBJEK SENGKETA BUKAN MILIK PENGGUGAT (*EXCEPTIO DOMINI*)**

**1.** Bahwa Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan:
"Hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) adalah:

**a.** Hak milik;
**b.** Hak guna usaha;
**c.** **Hak guna bangunan**;
**d.** Hak pakai;
**e.** Hak sewa;
**f.** Dst.

**2.** Selanjutnya, dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah menyatakan:

**a.** "Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan;
**b.** Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan;
**c. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertipikat hak atas tanah**".

**3.** Bahwa TERGUGAT II adalah pemilik sah terhadap objek sengketa yang terletak di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.05879 dengan luas 360m$^2$ sesuai dengan surat ukur tanggal 20 Maret 1998 No.60/K.B.S/1998 tercatat atas nama pemegang hak Perseroan Terbatas PT GENECRAFT LABS (TERGUGAT II) berkedudukan di Jakarta Barat;



*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 kewaktu. 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)*

**4.** Bahwa dikarenakan objek sengketa adalah milik TERGUGAT II dan bukan milik PENGGUGAT, sehingga cukup alasan apabila Majelis Hakim untuk **menyatakan menolak dan/atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima** (***Niet Ontvankelijk Verklaard***) **gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.**

**C. GUGATAN PENGGUGAT KABUR ATAU TIDAK JELAS (*EKSEPSI OBSCUUR LIBEL*)**

**1.** Gugatan PENGGUGAT kabur atau tidak jelas dalam menguraikan posita gugatan dan kabur dalam menguraikan dasar peristiwa *(fetelijke ground)* yang mendasari **kualitas dari sebuah gugatan**, sehingga dalil-dalil PENGGUGAT saling bertentangan satu dengan lainnya;

**2.** Merujuk Yurisprudensi Mahkamah Agung terhadap gugatan atau tuntutan yang kabur atau tidak jelas *(obscuur libel)* dengan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang antara lain pertimbangan hukumnya menyatakan:

> ***"tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut"***

**3.** M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan halaman 58, menjelaskan bahwa "Posita yang dianggap terhindari cacat *obscuur libel* adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum *(rechtelijke ground)* **yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (*fetelijke ground)* yang terjadi disekitar hubungan hukum yang dimaksud".**

**4.** Selanjutnya M. Yahya Harahap ("Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Penerbit: Sinar Grafika, cetakan kesembilan, November 2009 Jakarta, pada halaman 448), menjelaskan:

> **"yang dimaksud dengan *obscuur libel*, surat gugatan PENGGUGAT tidak terang atau isinya gelap *(onduidelijk)*. Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal**



*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 kewaktu. 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)*

**agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas *(duidelijk)".***

**5.** Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, penerbit CV Mandar Maju tahun 2005 halaman 17 menjelaskan sebagai berikut:

"Dalam suatu gugatan harus pula dilengkapi dengan petitum, yaitu hal-hal apa yang diinginkan atau diminta oleh PENGGUGAT untuk diputuskan, ditetapkan dan diperintahkan Hakim. Petitum ini harus lengkap dan jelas, karena bagian dari surat gugatan ini yang terpenting. Apabila petitum tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya petitum tersebut. **Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain disebut *obscuur libel* (gugatan yang tidak jelas atau gugatan kabur, yang berakibat tidak diterimannya atau ditolaknya gugatan tersebut".**

**6.** PENGGUGAT dalam gugatannya pada halaman 2 poin 2 mendalilkan sebagai berikut:

*"Bahwa Penggugat sangat kaget setelah membaca surat dari kuasa hukum Tergugat II tanggal 22 Maret 2022 Perihal: Pemberitahuan Pemenang Lelang dan Pengosongan Tanah Bangunan ……. dst"*

**7.** Bahwa sebelum dilakukannya proses lelang tersebut sudah menjadi kewajiban bagi Pihak Kreditor untuk memberikan surat peringatan kepada Debitor untuk menyelesaikan kewajibannya dan apabila pihak Debitor tetap tidak menyelesaikan kewajibannya maka Pihak Debitor akan diberitahukan melalui surat pemberitahuan dan surat kabar sesuai aturan yang berlaku;

**8.** Bahwa PENGGUGAT kabur dalam menguraikan peristiwa (*fetelijke ground)* dalam gugatannya, PENGGUGAT mendalilkan pada halaman 3 poin 10 gugatan bahwa TERGUGAT II bukan sebagai pembeli beritikad baik;

**9.** Bahwa berkaitan dengan dalil gugatan tersebut sebelum gugatan ini diajukan oleh PENGGUGAT, TERGUGAT II telah



*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 kewaktu. 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)*

menyampaikan Surat Undangan tertanggal 22 Maret 2022 kepada PENGGUGAT dan dalam pertemuan tersebut hadir Kuasa Hukum PENGGUGAT atas nama Deny Cristian, SH., MH;

**10.** Bahwa berdasarkan notulen pertemuan tertanggal 29 Maret 2022, kuasa Hukum PENGGUGAT menyampaikan keinginan untuk membeli kembali asset yang telah dilakukan proses lelang tersebut;

**11.** Bahwa PENGGUGAT dalam menguraikan dalil berkaitan dengan kepemilikan atas objek sengketa tersebut telah dibantah sendiri oleh PENGGUGAT dengan mengakui berdasarkan notulen pertemuan pada tanggal 29 Maret 2022 bahwa TERGUGAT II merupakan pemilik sah atas objek sengketa, **hal ini selaras dengan pendapat Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (lihat poin 5) "bahwa gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain disebut *obscuur libel* (gugatan yang tidak jelas atau gugatan kabur, yang berakibat tidak diterimannya atau ditolaknya gugatan tersebut)"**;

**12.** Berdasarkan fakta hukum di atas terbukti gugatan PENGGUGAT **kabur dan tidak jelas *(abscuur libel),*** mohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk **menyatakan menolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima *(Niet Ontvankelijk Verklaard)* gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya**.

**DALAM POKOK PERKARA**

- **BAHWA TERGUGAT II MENOLAK DENGAN TEGAS SELURUH DALIL YANG DIKEMUKAKAN PENGGUGAT DALAM PERKARA *A QUO*, KECUALI YANG SECARA TEGAS DIAKUI TERGUGAT II.**

- **BAHWA HAL-HAL YANG TELAH DISAMPAIKAN OLEH TERGUGAT II DALAM EKSEPSI MOHON DIANGGAP SEBAGAI SATU KESATUAN DAN BAGIAN YANG TIDAK TERPISAHKAN DALAM POKOK PERKARA.**



*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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :*
*Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)*

- **BAHWA SELURUH DALIL-DALIL PENGGUGAT DALAM PERKARA A QUO MERUPAKAN DALIL YANG TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM, MENGADA-ADA YANG LAHIR DARI ITIKAD BURUK DAN KEKELIRUAN PENGGUGAT YANG SELANJUTNYA TERGUGAT II JABARKAN SEBAGAI BERIKUT:**

**A. TENTANG DALIL PENGGUGAT YANG MENYATAKAN TERGUGAT II SEBAGAI PEMBELI BERITIKAD BURUK.**

1. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya pada halaman 3 poin 10 mendalilkan sebagai berikut:

   *"…….. patut diduga Tergugat II walaupun membelinya dari lelang akan tetapi bukan sebagai pembeli beritikad baik, melainkan adalah sebagai pembeli beritikad buruk, karenanya tidak patut mendapat perlindungan hukum".*

2. Bahwa berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berbunyi sebagai berikut:

   *"lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan"*.

3. Bahwa TERGUGAT II pada tanggal 20 Desember 2022 telah mengikuti proses pelaksanaan lelang yang diadakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta III (TERGUGAT I) atas permintaan Pihak Remedial & Recovery Penyelamatan dan Penyelesaian Kredit PT BANK NEGARA INDONESIA (Pesero) Tbk., Kantor Wilayah 10 (TERGUGAT III) terhadap barang tidak bergerak berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 360m2 sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1937/Kembangan Selatan atas nama INDRADI LOOKMAN (PENGGUGAT) berikut dengan bangunan dan benda-benda yang melekat di atasnya terletak di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29 Kelurahan Kembangan Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta;



*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 kewaktu. 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)*

4. Bahwa dalam proses lelang tersebut diperoleh penawaran lelang yang masuk dan sah berjumlah 1 (satu) penawaran dan tercapai penawaran tertinggi yang diberikan oleh TERGUGAT II, oleh karena penawaran tertinggi untuk barang tersebut telah mencapai/melampaui Nilai Limit dan disetujui maka TERGUGAT II disahkan sebagai Pembeli dan/atau Pemenang Lelang pada pelaksanaan lelang tersebut;

5. Bahwa setelah TERGUGAT II dinyatakan sebagai Pembeli dan/atau Pemenang Lelang maka pada tanggal 21 Desember 2021 dilakukan Pelunasan Pembayaran yang dibuktikan berdasarkan Bukti Pelunasan Kewajiban Pembayaran berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 360m2 sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1937/Kembangan Selatan atas nama INDRADI LOOKMAN berikut dengan bangunan dan benda-benda yang melekat di atasnya, terletak di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29 Kelurahan Kembangan Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta yang dipindahtangankan oleh PT BANK NEGARA INDONESIA PERSERO TBK, yang diterbitkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DKI Jakarta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta III dengan Kuitansi Nomor: KW-871/728/27/2021 sejumlah Rp.9.305.460.000,- (sembilan miliar tiga ratus lima juta empat ratus enam puluh ribu rupiah);

6. Bahwa terbukti berdasarkan dalil-dalil di atas, proses lelang yang dilakukan dan di ikuti TERGUGAT II telah memenuhi aturan yang berlaku oleh sebab itu TERGUGAT II mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menolak seluruh gugatan PENGGUGAT.

**B. TENTANG DALIL PENGGUGAT ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN TERGUGAT I, II DAN III DALAM PROSES LELANG**

**1.** Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya pada halaman 3 poin 12 mendalilkan sebagai berikut:



*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 kewaktu. 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)*

*"…….. perbuatan Tergugat I, Tergugat II dam Tergugat III yang menjual dan membeli asset milik Penggugat tersebut tanpa melalui prosedur hukum yang benar, didasarkan secara gelap karena tidak pernah diberitahukan kepada Penggugat …….dst"*

**2.** Bahwa dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III tidak melakukan prosedur hukum yang benar dalam proses penjualan dan pembelian asset milik PENGGUGAT sehingga dianggap telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar;

**3.** Bahwa telah dijelaskan dan dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 728/27/2021 tertanggal 20 Desember 2021, sebelum dilaksanakannya proses lelang terhadap objek sengketa baik TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah melaksanakan prosedur-prosedur yang sesuai dengan aturan yang berlaku;

**4.** Berdasarkan hal tersebut di atas tidak terbukti TERGUGAT I, II dan III melakuakn Perbuatan Melawan Hukum dalam proses lelang, akan tetapi saat ini PENGGUGAT lah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tetap menempati tanah dan bangunan milik TERGUGAT II. Oleh sebab itu TERGUGAT II mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menolak seluruh gugatan PENGGUGAT;

**DALAM REKONVENSI**

- **BAHWA SEGALA APA YANG TELAH DIURAIKAN DALAM EKSEPSI DAN JAWABAN DALAM KONVENSI DIANGGAP TELAH MASUK DAN MERUPAKAN BAGIAN YANG TIDAK TERPISAHKAN DALAM REKONVENSI INI;**

- **BAHWA TERGUGAT II DALAM KONVENSI MENGAJUKAN GUGATAN REKONVENSI DALAM PERKARA INI, DIMANA TERGUGAT II UNTUK SELANJUTNYA DISEBUT PENGGUGAT REKONVENSI DAN PENGGUGAT DALAM KONVENSI UNTUK SELANJUTNYA DISEBUT SEBAGAI TERGUGAT REKONVENSI.**



*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 kewaktu. 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)*

**A. KRONOLOGIS/DUDUK PERKARA**

**1.** Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI pada tanggal 20 Desember 2022 telah mengikuti proses pelaksanaan lelang yang diadakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta III atas permintaan Pihak Remedial & Recovery Penyelamatan dan Penyelesaian Kredit PT BANK NEGARA INDONESIA (Pesero) Tbk., Kantor Wilayah 10 terhadap barang tidak bergerak berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 360m2 sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1937/Kembangan Selatan atas nama INDRADI LOOKMAN (TERGUGAT REKONVENSI) berikut dengan bangunan dan benda-benda yang melekat di atasnya terletak di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29 Kelurahan Kembangan Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta;

**2.** Bahwa dalam proses lelang tersebut diperoleh penawaran lelang yang masuk dan sah berjumlah 1 (satu) penawaran dan tercapai penawaran tertinggi yang diberikan oleh PENGGUGAT REKONVENSI, oleh karena penawaran tertinggi untuk barang tersebut telah mencapai/melampaui Nilai Limit dan disetujui maka PENGGUGAT REKONVENSI disahkan sebagai Pembeli dan/atau Pemenang Lelang pada pelaksanaan lelang tersebut;

**3.** Bahwa setelah PENGGUGAT REKONVENSI dinyatakan sebagai Pembeli dan/atau Pemenang Lelang maka pada tanggal 21 Desember 2021 dilakukan Pelunasan Pembayaran yang dibuktikan berdasarkan Bukti Pelunasan Kewajiban Pembayaran berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 360m2 sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1937/Kembangan Selatan atas nama INDRADI LOOKMAN berikut dengan bangunan dan benda-benda yang melekat di atasnya, terletak di jalan kencana indah I Blok J.4 No.29 Kelurahan Kembangan Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta yang dipindahtangankan oleh PT BANK NEGARA INDONESIA PERSERO TBK, yang diterbitkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DKI Jakarta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta III Kuitansi Nomor: KW-871/728/27/2021 dengan



*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 kewaktu. 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)*

jumlah Rp.9.305.460.000,- (sembilan miliar tiga ratus lima juta empat ratus enam puluh ribu rupiah);

**4.** Bahwa selain kewajiban pelunasan biaya lelang, PENGGUGAT REKONVENSI juga telah melakukan Pelunasan berupa Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD – BPHTB) Badan Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta atas nama Wajib Pajak Genecraft Labs berupa Objek Pajak sebesar Rp.452.150.000,- (empat ratus lima puluh dua juta seratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 20 Januari 2022;

**5.** Bahwa Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta KPKNL Jakarta III menyerahkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 728/27/2021 kepada PENGGUGAT REKONVENSI sebagai Akta Jual Beli dengan No.000159347 tertanggal 02 Februari 2022;

**6.** Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI telah menyelesaikan proses balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1937/Kembangan Selatan atas nama INDRADI LOOKMAN (TERGUGAT REKONVENSI) menjadi **Sertipikat Hak Guna Bangunan No.05879 yang tercatat dalam perubahan tertanggal 02 Maret 2022 atas nama pemegang hak Perseroan Terbatas PT GENECRAFT LABS (PENGGUGAT REKONVENSI) berkedudukan di Jakarta Barat;**

**7.** Bahwa pada tanggal 22 Maret 2022 melalui Kuasa Hukumnya PENGGUGAT REKONVENSI mengirimkan Surat kepada Pihak PT Bank Negara Indonesia (Persero) dan Pihak Indradi Lookman (TERGUGAT REKONVENSI) guna menyampaikan Pemberitahuan Pemenang Lelang dan Pengosongan Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29, Kelurahan Kembangan, Selatan Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta;

**8.** Bahwa sampai dengan Jawaban dan Gugatan REKONVENSI ini diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, TERGUGAT REKONVENSI atas nama Indradi Lookman masih menguasai, menempati, dan memanfaatkan tanah serta bangunan milik PENGGUGAT REKONVENSI tanpa adanya izin dan hak.



*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 kewaktu. 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)*

**B. LELANG ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG TERLETAK DI JALAN KENCANA INDAH I BLOK J.4 NO.29, KELURAHAN KEMBANGAN, SELATAN KECAMATAN KEMBANGAN, JAKARTA BARAT PROVINSI DKI JAKARTA ADALAH "SAH DAN BERKEKUATAN HUKUM"**

**1.** Bahwa berdasarkan Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berbunyi sebagai berikut:

> ***"Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang."***

**2.** Selanjutnya berdasarkan Pasal 41 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Bab V Pemeliharaan data pendaftaran tanah bagian kedua tentang **Pendaftaran Peralihan** dan Pembebanan Hak berbunyi sebagai berikut:

> ***"Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang***"

**3.** Bahwa Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta KPKNL Jakarta III menyerahkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 728/27/2021 kepada PENGGUGAT REKONVENSI sebagai Akta Jual Beli dengan No.000159347 tertanggal 02 Februari 2022;

**4.** Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI telah menyelesaikan proses balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1937/Kembangan Selatan atas nama INDRADI LOOKMAN (TERGUGAT REKONVENSI) menjadi **Sertipikat Hak Guna Bangunan No.05879 yang tercatat dalam perubahan tertanggal 02 Maret 2022 atas nama pemegang hak Perseroan Terbatas PT GENECRAFT LABS (PENGGUGAT REKONVENSI) berkedudukan di Jakarta Barat;**

**5.** Bahwa sebagaimana telah PENGGUGAT REKONVENSI uraikan diatas, prosedur lelang yang dijalankan dan di ikuti oleh PENGGUGAT REKONVENSI telah terlaksana sesuai dan patuh kaidah hukum yang berlaku, segala proses dan pengurusan baik



*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 kewaktu. 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)*

Pelunasan pembayaran, kutipan risalah hingga Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT GENECRAFT LABS/PENGGUGAT REKONVENSI melalui Prosedur yang telah sesuai di tentukan oleh hukum dan peraturan Perundang-undangan. **Oleh sebab itu, PENGGUGAT REKONVENSI mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* untuk menyatakan sah dan berkekuatan hukum lelang atas tanah beserta bangunan yang terletak di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29 Kelurahan Kembangan Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang No.728/27/2021.**

**C. <u>PENGGUGAT REKONVENSI ADALAH PEMILIK SAH TANAH DAN BANGUNAN YANG TERLETAK DI JALAN KENCANA INDAH I BLOK J.4 NO.29, KELURAHAN KEMBANGAN, SELATAN KECAMATAN KEMBANGAN, JAKARTA BARAT PROVINSI DKI JAKARTA BERDASARKAN SHGB NO.05879</u>**

**1.** Bahwa berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan sebagai berikut:

***"Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah"***

**2.** Selanjutnya berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 menyatakan sebagai berikut:

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

**3.** Bahwa setelah terlaksananya proses lelang yang dijalankan dan dimenangkan oleh PENGGUGAT REKONVENSI berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No.728/27/2021, PENGGUGAT REKONVENSI telah selesai melakukan proses peralihan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1937/Kembangan Selatan atas nama INDRADI LOOKMAN (TERGUGAT REKONVENSI) terhadap tanah



*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 kewaktu. 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)*

dan bangunan yang terletak di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta menjadi **Sertipikat Hak Guna Bangunan No.05879 dengan luas 360m² sesuai dengan surat ukur tanggal 20 Maret 1998 No.60/K.B.S/1998**;

**4.** Bahwa berdasarkan uraian diatas, PENGGUGAT REKONVENSI adalah Pemilik Sah tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.05879 dengan luas 360m² sesuai dengan surat ukur tanggal 20 Maret 1998 No.60/K.B.S/1998. **Oleh sebab itu mohon kepada Yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa PT GENECRAFT LABS/PENGGUGAT REKONVENSI adalah Pemilik Sah atas** Sertipikat Hak Guna Bangunan No.05879 **atas nama PT GENECRAFT LABS/PENGGUGAT REKONVENSI Sah dan berkekuatan hukum mengikat.**

**D. <u>PENGGUGAT REKONVENSI ADALAH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DAN HARUS DILINDUNGI.</u>**

**1.** Bahwa merujuk kepada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan pada halaman 6 poin 4 menyatakan **pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut: Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi** berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut:

**a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan peraturan perundang-undangan** sebagai berikut:

- **Pembelian tanah melalui pelelangan umum** atau:
- Pembelian tanah dihadapan pejabat pembuat akta tanah (sesuai dengan



*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 kewaktu. 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)*

ketentuan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 atau)

- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar……dst.

**2.** Bahwa berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berbunyi sebagai berikut:

*"lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan"*.

**3.** Bahwa dalam pembelian melalui pelelangan umum yang dilakukan PENGGUGAT REKONVENSI telah melalui semua proses yang diwajibkan oleh hukum dan peraturan perundang-undangan sehingga PENGGUGAT REKONVENSI adalah Pembeli yang beritikad baik;

***"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".***

**4.** Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI terbukti dan sesuai prosedur hukum telah melaksanakan seluruh syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan sebagai pembeli yang beritikad baik terhadap tanah dan bangunan di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta sehingga sudah sepatutnya PENGGUGAT REKONVENSI sebagai Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi. **Oleh karena itu PENGGUGAT REKONVENSI mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan PENGGUGAT REKONVENSI adalah Pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi.**

**E. <u>TERGUGAT REKONVENSI TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM *(ONRECHTMATIGE DAAD)* KARENA TANPA IZIN MENEMPATI, MENGUASAI DAN MEMANFAATKAN TANAH DAN BANGUNAN MILIK PENGGUGAT REKONVENSI.</u>**

**1.** Bahwa berdasarkan Kronologi diatas guna menunjukan secara terang dan nyata perbuatan TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dengan



*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 kewaktu. 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)*

ini PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi uraikan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang isinya dapat dikutip sebagai berikut:

***"tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."***

**2.** Bahwa dengan berdasarkan ketentuan hukum Pasal 1365 KUHPerdata, dapatlah diuraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

1) **Adanya Perbuatan Melawan Hukum;**
2) **Adanya Kesalahan;**
3) **Adanya kerugian;**
4) **Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian.**

**3.** Bahwa dengan mendasarkan pada unsur-unsur dalam ketentuan hukum Pasal 1365 KUHPerdata dan dihubungkan dengan fakta-fakta hukum dalam perkara ini, dapatlah diuraikan pemenuhan perbuatan "TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI" sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut:

1) **<u>Adanya Perbuatan yang Melawan Hukum</u>**

Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 menyatakan *"**Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak** yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"*

**Perbuatan TERGUGAT REKONVENSI yang tetap menempati, menguasai dan memanfaatkan Tanah dan Bangunan milik PENGGUGAT REKONVENSI yang terletak di** Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta **berdasarkan** Sertipikat Hak Guna Bangunan No.05879 dengan luas 360m$^2$ sesuai dengan surat ukur tanggal 20 Maret 1998 No.60/K.B.S/1998 **atas nama PT**



*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 kewaktu. 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)*

**GENECRAFT LABS/PENGGUGAT Rekonvensi, yang seharusnya sudah dikosongkan oleh TERGUGAT Rekonvensi, meskipun telah dilayangkan Surat Pemberitahuan dan Pengosongan akan tetapi diabaikan oleh TERGUGAT Rekonvensi. Tentu saja hal ini memenuhi unsur adanya Perbuatan yang Melawan Hukum.**

**2) <u>Adanya Kesalahan</u>**

Perbuatan TERGUGAT REKONVENSI berupa menempati, menguasai dan memanfaatkan Tanah dan Bangunan milik Pengugat REKONVENSI yang terletak di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta **berdasarkan** Sertipikat Hak Guna Bangunan No.05879 dengan luas 360m$^2$ sesuai dengan surat ukur tanggal 20 Maret 1998 No.60/K.B.S/1998 **atas nama PT GENECRAFT LABS/PENGGUGAT Rekonvensi**

**3) <u>Adanya kerugian</u>**

Perbuatan TERGUGAT REKONVENSI berupa menempati, menguasai dan memanfaatkan Tanah dan Bangunan milik PENGGUGAT REKONVENSI yang terletak di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta **berdasarkan** Sertipikat Hak Guna Bangunan No.05879 dengan luas 360m$^2$ sesuai dengan surat ukur tanggal 20 Maret 1998 No.60/K.B.S/1998 **atas nama PT GENECRAFT LABS/PENGGUGAT Rekonvensi** terhitung sejak tanggal 02 Maret 2022 telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT REKONVENSI dengan uraian sebagai berikut :

| No | KETERANGAN | JUMLAH |
|---|---|---|
| 1. | Nilai Pembelian Tanah dan Bangunan di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta | Rp.9.305.460.000, (Sembilan miliar ratus lima juta er ratus enam puluh rupiah) |



*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 kewaktu. 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)*

| | | |
|---|---|---|
| 2. | **(NJOP) sebagai dasar pengenaan PBB** NOP 317401100601603680 Tahun 2022 di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta | Rp.7. 049.550.000 (tujuh miliar en puluh sembilan lima ratus lima p ribu rupiah) |
| 3. | Apabila tanah dan bangunan disewakan dalam kurun waktu sejak tanggal 02 Maret 2022 sampai dengan saat ini September 2022 (6 Bulan) :<br>Rp 50.000.000,- x 6 Bulan= | Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupi |
| | **TOTAL** | **Rp 16.655.**010**.00(**<br>***(enam belas mi***<br>***enam ratus***<br>puluh ***lima***<br>***sepuluh ribu rupi*** |

**4) Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian**

Adanya kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT REKONVENSI semata-mata disebabkan oleh perbuatan TERGUGAT REKONVENSI berupa menempati, menguasai dan memanfaatkan Tanah dan Bangunan milik PENGGUGAT REKONVENSI yang terletak di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta **berdasarkan** Sertipikat Hak Guna Bangunan No.05879 dengan luas 360m$^2$ sesuai dengan surat ukur tanggal 20 Maret 1998 No.60/K.B.S/1998 **atas nama PT GENECRAFT LABS/PENGGUGAT Rekonvensi** terhitung sejak tanggal 02 Maret 2022.



*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 kewaktu.*
*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)*

**4.** Bahwa dengan terpenuhinya unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdata dalam perbuatan TERGUGAT REKONVENSI terhadap Pengugat Rekonvensi, maka hal tersebut menimbulkan konsekuensi hukum selanjutnya berupa kewajiban hukum TERGUGAT REKONVENSI melakukan pengosongan terhadap objek *a quo* serta mengganti kerugian PENGGUGAT REKONVENSI akibat perbuatan TERGUGAT Rekonvensi;

**5. BERDASARKAN HAL-HAL YANG TELAH PENGGUGAT REKONVENSI URAIKAN DI ATAS, SANGATLAH JELAS DAN TIDAK TERBANTAHKAN, TERGUGAT REKONVENSI TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG MEMENUHI UNSUR-UNSUR DALAM PASAL 1365 KUHPERDATA. DENGAN DEMIKIAN, SANGAT BERALASAN BAGI YANG TERHORMAT MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI UNTUK MENJATUHKAN PUTUSAN YANG MENYATAKAN TERMOHON REKONVENSI TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN MENGHUKUM TERGUGAT REKONVENSI UNTUK SEGERA MELAKUKAN PENGOSONGAN TERHADAP TANAH DAN BANGUNAN MILIK PENGGUGAT REKONVENSI SERTA MEMBAYAR GANTI KERUGIAN SEBESAR RP Rp 16.655.010.000 (*enam belas milyar enam ratus lima puluh lima juta sepuluh ribu rupiah)* KEPADA PENGGUGAT REKONVENSI.**

**F. <u>GUGATAN REKONVENSI INI TELAH MEMENUHI PERSYARATAN DIKABULKANNYA PERMOHONAN PROVISI DAN SITA JAMINAN</u>**

-

1. Bahwa sesuai dengan yang PENGGUGAT REKONVENSI uraikan di atas terhadap lelang atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29 Kelurahan Kembangan Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta yang dimenangkan oleh PENGGUGAT REKONVENSI Sebagai Pembeli adalah “Sah Dan Berkekuatan Hukum”;
2. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI adalah Pemilik Sah Tanah dan Bangunan yang Terletak di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29 Kelurahan Kembangan Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta berdasarkan SHGB No.05879;



*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 kewaktu. 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)*

3. PENGGUGAT REKONVENSI terbukti dan sesuai prosedur hukum telah melaksanakan seluruh syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan sebagai pembeli yang beritikad baik terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29 Kelurahan Kembangan Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta sehingga sudah sepatutnya PENGGUGAT REKONVENSI sebagai Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi;

4. Bahwa sampai saat ini TERGUGAT REKONVENSI masih tetap menguasai tanpa hak atas tanah dan bangunan milik PENGGUGAT REKONVENSI berdasarkan SHGB No.05879 walaupun telah diperingatkan melalui surat pemberitahuan dan pengosongan dan hal tersebut merupakan itikad buruk TERGUGAT REKONVENSI yang menyebabkan kerugian bagi PENGGUGAT REKONVENSI.

**PERMOHONAN PROVISI**

Bahwa guna mencegah kerugian yang lebih besar bagi PENGGUGAT REKONVENSI sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSI di atas serta mencegah TERGUGAT REKONVENSI melakukan upaya-upaya lanjutan yang dapat merugikan PENGGUGAT REKONVENSI, maka PENGGUGAT REKONVENSI dengan ini mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus dalam provisi, yaitu:

1) Menyatakan TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

2) Menyatakan bahwa semua tindakan-tindakan TERGUGAT REKONVENSI dan hubungan hukum yang timbul berkaitan dengan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29 Kelurahan Kembangan Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta dalam keadaaan *Status Quo;*

3) Memerintahkan TERGUGAT REKONVENSI, Kuasanya, atau pihak yang mewakilinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun, untuk DILARANG melakukan tindakan-tindakan hukum sehubungan dengan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29 Kelurahan Kembangan Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta, antara lain sebagai berikut:



*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 kewaktu. 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. Memasuki tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29 Kelurahan Kembangan Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.05879 atas nama GENECRAFT LABS/PENGGUGAT REKONVENSI;

II. Mengganggu dan/atau menghalang-halangi PENGGUGAT REKONVENSI dalam menempati dan/atau mendirikan bangunan apapun di tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29 Kelurahan Kembangan Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.05879 atas nama GENECRAFT LABS/PENGGUGAT REKONVENSI;

III. Melakukan transaksi jual beli dengan pihak lain terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29 Kelurahan Kembangan Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.05879 atas nama GENECRAFT LABS/PENGGUGAT REKONVENSI;

IV. Melakukan perubahan fisik seperti pembongkaran dan/atau pendirian bangunan terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29 Kelurahan Kembangan Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.05879 atas nama GENECRAFT LABS/PENGGUGAT REKONVENSI

**PERMOHONAN SITA JAMINAN**

Bahwa guna menghindari TERGUGAT REKONVENSI mengalihkan harta kekayaannya untuk menghindari kewajiban membayar kerugian yang dialami PENGGUGAT REKONVENSI, baik harta benda yang bergerak maupun yang tidak bergerak milik TERGUGAT REKONVENSI, sehingga menyebabkan upaya penyelesaian sengketa ini menjadi sia-sia, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakan Sita Jaminan *(Conservatoir Beslag)*.

- Bahwa, oleh karena Gugatan Rekonvensi ini didukung oleh bukti-bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, maka mohon



*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 kewaktu. 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)*

kepada Yang Mulia Majelis Hakim, agar putusan yang dijatuhkan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, perlawanan *(verzet),* banding atau upaya hukum lain sesuai dengan Pasal 180 ayat (1) HIR *(Uitvoerbar bij Vorrad).*

- Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT II KONVENSI mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, untuk menghukum TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI agar membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan hal-hal yang telah PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT II Konvensi uraikan di atas, dengan segala kerendahan hati mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa perkara *a quo* untuk berkenan memeriksa dan memutus sebagai berikut:

**DALAM KONVENSI**

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima *(niet onvantkelijk verklaard).*

**DALAM POKOK PERKARA**

Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

**DALAM REKONVENSI**

**DALAM PROVISI**

Menerima dan mengabulkan Permohonan Provisi PENGGUGAT REKONVENSI:

**DALAM POKOK PERKARA**

**1.** Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT II KONVENSI untuk seluruhnya;

**2.** Menyatakan TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;



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

**3.** Menyatakan sah dan berkekuatan hukum lelang atas tanah beserta bangunan yang terletak di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29 Kelurahan Kembangan Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang No.728/27/2021 tanggal 20 Desember 2021;

**4.** Menyatakan PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT II KONVENSI sebagai Pembeli yang beritikad baik;

**5.** Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan No.05879 dengan luas 360m2 sesuai dengan surat ukur tanggal 20 Maret 1998 No.60/K.B.S/1998 terletak di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta tercatat dalam perubahan tertanggal 02 Maret 2022 atas nama pemegang hak Perseroan Terbatas PT GENECRAFT LABS berkedudukan di Jakarta Barat;

**6.** Memerintahkan TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

**7.** Memerintahkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat membuat Penetapan untuk menunjuk Jurusita/Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat melakukan upaya pengosongan paksa objek sengketa di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

**8.** Meletakkan Sita Jaminan *(Conservatoir Beslag)* terhadap barang bergerak maupun tidak bergerak milik TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI;

**9.** Menghukum TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI secara tunai dengan seketika dan sekaligus membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI dengan perincian sebagai berikut:

| No | KETERANGAN | JUMLAH |
|---|---|---|
| 1. | Nilai Pembelian Tanah dan Bangunan di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29, Kelurahan | Rp.9.305.460.000,- (Sembilan miliar tiga ratus lima juta empat |



*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 kewaktu. 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)*

| | | |
|---|---|---|
| | Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta | ratus enam puluh ribu rupiah) |
| 2. | **(NJOP)** sebagai **dasar pengenaan PBB** NOP 317401100601603680 Tahun 2022 di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta | Rp.7. 049.550.000,- (tujuh miliar empat puluh sembilan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) |
| 3. | Apabila tanah dan bangunan disewakan dalam kurun waktu sejak tanggal 02 Maret 2022 sampai dengan saat ini September 2022 (6 Bulan) :<br>Rp 50.000.000,- x 6 Bulan= | Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) |
| | **TOTAL** | **Rp 16.**655**.010.000 (*enam belas milyar enam ratus lima puluh lima juta sepuluh ribu rupiah)*** |

**10.** Menghukum TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) apabila tidak melaksanakan isi Putusan sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari;

**11.** Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Banding, Verzet dan Kasasi.

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.



*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 kewaktu. 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)*

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, dalam peradilan yang baik mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono).*

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari Penggugat tersebut., Tergugat III memberikan jawaban sebagai berikut :

A. **DALAM EKSEPSI**

1. **Eksepsi *Error In Persona* (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)**

a. Bahwa diketahui objek perkara yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* adalah tanah dan bangunan seluas 360 $M^2$ yang beralamat di Perumahan Puri Indah Jl. Kencana Indah I Blok J4 No.29 Kel. Kembangan Selatan, Kec. Kembangan, Jakarta Barat dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1937/Kembangan Selatan tanggal 18 September 1998 an. Penggugat yang awalnya dijadikan jaminan atas fasilitas kredit yang diberikan kepada Turut Tergugat II berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 248/JDM/PK-KMK/2017 tanggal 19 Desember 2017 beserta seluruh perubahannya dan Perjanjian Kredit Nomor 038/JDM/PK-KMK/2020 tanggal 28 Mei 2020.

b. Bahwa objek perkara *a quo* pada saat dijadikan jaminan atas fasilitas kredit Turut Tergugat II telah diikat Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 01921/2018 tanggal 26 Maret 2018 guna menjamin hutang Debitur atas nama PT. Brahman Farm (Turut Tergugat II) yang diserahkan langsung oleh Penggugat secara sukarela dan tanpa paksaan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 65/2018 tanggal 19 Februari 2018.

c. Bahwa dalam perjalanannya Turut Tergugat II tidak dapat melaksanakan kewajibannya dengan baik kepada Tergugat III atas pembayaran kembali fasilitas kredit yang telah diberikan, maka Tergugat III atas kewenangannya sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak



*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 kewaktu. 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)*

Tanggungan (UU HT) telah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Sehingga berdasarkan Risalah Lelang Nomor 728/27/2021 tanggal 20 Desember 2021 yang diterbitkan oleh Tergugat I, objek perkara *a quo* yang menjadi jaminan kredit Tergugat III telah laku terjual melalui proses lelang dengan pembeli yaitu Tergugat II dan telah beralih kepemilikan menjadi atas nama Tergugat II.

d. Bahwa pada saat pemberian fasilitas kredit kepada Turut Tergugat II, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 65/2018 tanggal 19 Februari 2018, objek perkara *a quo* telah diserahkan menjadi jaminan atas pemberian fasilitas kredit Turut Tergugat II dimana dalam melakukan tindakan hukum tersebut Penggugat telah mendapat persetujuan dari Isteri Penggugat yaitu Ny. Ninik Suryani Sastrodiredjo yang dituangkan pula dalam APHT dimaksud.

e. Bahwa untuk membuat terang dan jelas peristiwa hukum yang terjadi maka sudah sewajarnya dan sepatutnya pihak-pihak yang berkepentingan dalam peristiwa hukum tersebut ditarik menjadi pihak dalam perkara *a quo.* Maka terkait hal tersebut, pihak yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap karena atas tindakan hukum yang telah dilakukan oleh Isteri Penggugat dalam pemberian persetujuan tersebut maka **Isteri Penggugat memiliki kepentingan hukum pula dalam perkara *a quo* dan seharusnya menjadi pihak sebagai Penggugat pula**.

f. Berdasarkan hal tersebut di atas telah jelas bahwa **Gugatan yang disampaikan oleh Penggugat kurang pihak atau tidak lengkap dan telah jelas mengandung cacat *plurium litis consortium***.

2. **Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Exceptio Obscuur Libel*)**

**a.** Bahwa Gugatan Penggugat kabur, tidak jelas, atau tidak terang dan karenanya bersifat *obscuur libel.* Hal tersebut terlihat pada dalil gugatan Penggugat yang mencantumkan dasar hukum (*rechts grond*) berupa Peraturan Menteri Keuangan yang



*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 kewaktu. 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)*

telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku yang dijadikan sebagai landasan hukum gugatan.

**b.** Bahwa pada dalil Posita Gugatan Penggugat butir 11 mengutip Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016 yang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Diketahui awalnya permohonan lelang objek perkara *a quo* diajukan pada tanggal 9 November 2021 dan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* berdasarkan Risalah Lelang Nomor 728/27/2021 adalah tanggal 20 Desember 2021. Berdasarkan hal tersebut, dapat **Tergugat III sampaikan dan jelaskan kepada Penggugat dalam hal ini pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* menggunakan dasar hukum berupa Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020, dimana pada Pasal 112 pada intinya berbunyi sebagai berikut:**

**"*Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.*"**

**c.** Sebagaimana telah Tergugat III sampaikan dan jelaskan di atas, telah jelas bahwa **Penggugat dalam gugatannya menggunakan dasar hukum yang sudah dicabut dan tidak berlaku pada saat pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* dan dasar hukum yang dikutip Penggugat tersebut tidak sesuai kebenarannya**, dalam hal ini Penggugat tidak dapat memberikan dasar hukum yang tepat atas persoalan yang terjadi. Hal tersebut sangat menegaskan bahwa dalil gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena telah keliru mencantumkan dalil tersebut.

**d.** Dengan demikian, **gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam Posita atau *fundamentum petendi* tidak memenuhi syarat substansial, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat secara nyata adalah *obscuur libel***.

Berdasarkan uraian di atas, teranglah bahwa terhadap perkara *a quo* melekat **Eksepsi *Error In Persona* (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) dan *Exceptio Obscuur Libel*** oleh karenanya harus



*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 kewaktu. 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)*

dinyatakan **Gugatan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard)***.

B. **DALAM POKOK PERKARA**

**1.** Bahwa Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim agar apa yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi di atas, secara *mutatis mutandis* dimasukkan dalam Pokok Perkara *a quo*.

**2.** Bahwa Tergugat III menolak dalil-dalil serta argumen-argumen Penggugat kecuali dalam hal-hal yang diakui oleh Tergugat III secara tegas dan jelas kebenarannya berdasarkan hukum.

**3.** Bahwa telah terjadi hubungan hukum antara Tergugat III dengan Turut Tergugat II berupa pemberian fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat III kepada Turut Tergugat II yang didudukkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 248/JDM/PK-KMK/2017 tanggal 19 Desember 2017 beserta seluruh perubahannya dan Perjanjian Kredit Nomor 038/JDM/PK-KMK/2020 tanggal 28 Mei 2020 yang mana pada Perjanjian Kredit Nomor 038/JDM/PK-KMK/2020 tanggal 28 Mei 2020 Penggugat menjadi salah satu pihak yang berkomparisi dan bertanda tangan mewakili Turut Tergugat II dalam jabatannya sebagai Direktur Utama.

**4.** Bahwa atas pemberian fasilitas kredit tersebut, Tergugat III mendapat beberapa jaminan kredit termasuk salah satunya adalah objek perkara *a quo* yaitu tanah dan bangunan seluas 360 $M^2$ yang beralamat di Perumahan Puri Indah Jl. Kencana Indah I Blok J4 No.29 Kel. Kembangan Selatan, Kec. Kembangan, Jakarta Barat dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1937/Kembangan Selatan tanggal 18 September 1998 an. Penggugat.

**5.** Bahwa untuk menanggapi keberatan Penggugat pada gugatannya atas pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo,* berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 65/2018 tanggal 19 Februari 2018, objek perkara *a quo* telah diserahkan menjadi jaminan atas pemberian fasilitas kredit Turut Tergugat II dimana dalam melakukan tindakan hukum tersebut Penggugat telah mendapat persetujuan dari Isteri Penggugat yaitu



*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 kewaktu. 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)*

Ny. Ninik Suryani Sastrodiredjo yang dituangkan pula dalam APHT dimaksud. Penyerahan jaminan tersebut dilakukan oleh Penggugat selaku pemilik dan telah mendapat persetujuan Isteri Penggugat yang dilakukan dengan sukarela dan tanpa paksaan serta telah memahami segala konsekuensi dari penjaminan tersebut.

**6.** Bahwa seluruh jaminan kredit yang diagunkan/dijaminkan Turut Tergugat II kepada Tergugat III (termasuk objek perkara *a quo*) atas fasilitas kredit yang diberikan Tergugat III kepada Turut Tergugat II telah diikat Hak Tanggungan Peringkat I yang dituangkan ke dalam Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 01921/2018 tanggal 26 Maret 2018, sehingga sesuai dengan **Pasal 6 UU HT apabila Debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.**

**7.** Bahwa dalil yang disampaikan Penggugat pada Gugatan butir 6 s.d. 9 sangat tidak berdasar, oleh karena **Tergugat III sebagai Kreditur yang beritikad baik telah menyampaikan Surat Pemberitahuan Lelang masing-masing kepada Turut Tergugat II, Penggugat dan Penghuni objek perkara *a quo* dan telah diterima dan ditanda tangani serta distempel basah oleh kuasa Penggugat pada tanggal 06 Desember 2021, dengan rincian sebagai berikut:**

a. Surat Pemberitahuan Lelang No. RRW10/2/1079/R pada tanggal 06 Desember 2021 kepada Turut Tergugat II (PT Brahman Farm) dan Penggugat selaku Direktur Utama.

b. Surat Pemberitahuan Lelang No. RRW10/2/1080/R pada tanggal 06 Desember 2021 kepada Penggugat (Sdr. Indradi Lookman).

c. Surat Pemberitahuan Lelang No. RRW10/2/1081/R pada tanggal 06 Desember 2021 kepada Penghuni.

sehingga dalil Penggugat tidak berdasar dan tidak tepat karena melalui Surat Pemberitahuan Lelang *a quo*, Tergugat III telah menyampaikan Surat Pemberitahuan Lelang secara jelas, informatif dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang kemudian akan dilaksanakan prosesnya oleh Tergugat I.



*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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :*
*Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)*

**8.** Bahwa dapat Tergugat III tegaskan kembali dalil Penggugat dalam Posita Gugatannya butir 11 sangat keliru dan membuktikan bahwa gugatan yang diajukan Penggugat mengada-ada. Sebagaimana pula telah Tergugat III sampaikan dalam Eksepsi, **dasar hukum yang digunakan oleh Penggugat tidak tepat karena pada saat pelaksanaan proses lelang objek perkara *a quo,* peraturan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 yang dikutip Penggugat sudah dicabut dan tidak berlaku pada saat pelaksanaan lelang objek perkara *a quo***.

**9.** Bahwa Pengugat dalam butir 12 tidak memiliki dasar yang jelas atas perbuatan melawan hukum. Sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur:

a. Adanya suatu perbuatan;
b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
d. Adanya kerugian bagi korban;
e. Adanya hubungan kasual antara perbuatan dengan kerugian.

dalam hal ini Penggugat tidak menjelaskan dalam gugatannya atas unsur - unsur perbuatan melawan hukum yang disangkakan kepada Tegugat III sehingga dalil Penggugat sudah sepatutnya tidak berdasar.

**10.** Bahwa dengan demikian Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat karena seluruh dalil Penggugat adalah tidak berdasar dan terkesan mengada-ada.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk berkenan memberikan putusan yang amarnya antara lain sebagai berikut :

**A.** **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III untuk seluruhnya;



*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 kewaktu. 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)*

2. Menolak seluruh Gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD*).

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya;

2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pihak yang beritikad tidak baik;

4. Menyatakan bahwa Tergugat III adalah Kreditur yang beritikad baik dan benar sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dan berhak melakukan eksekusi/penjualan atas objek perkara *a quo* sesuai Undang-Undang Hak Tanggungan;

5. Menyatakan sah dan berharga lelang yang dilakukan Tergugat III terhadap objek perkara *a quo* berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 728/27/2021 tanggal 20 Desember 2021 yang dikeluarkan oleh Tergugat I.

6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

**Subsidair :**

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari Penggugat tersebut., Turut Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Pengguat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat I.

2. Bahwa yang dijadikan obyek gugatan Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik No.1937/Kembangan Selatan a.n Indradi Lookman, seluas 360 M2 sesuai Surat Ukur No.60/K.B.S/1998 tangal 20 Maret 1998, terbit pada tanggal 18 September 1998 berasal dari pemisahan Hak Guna Bangunan No.3031/Meruya Ilir (atas nama sendiri), terletak di Jalan



*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 kewaktu. 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)*

Kencana Indah I Blok J.4 No.29, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat.

3. Bahwa berdasarkan data pada buku tanah Hak Milik No.1937/Kembangan Selatan terdapat catatan Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.01921/2018 berdasarkan APHT No.65/2018 tanggal 19 Februari 2018 dibuat dihadapan Indra Gustia, SH tercatat atas nama Perusahaan Perseroan (Perseroan). PT Bank Negara Indonesia, Tbk Disingkat PT Bank Negara Indonesia, Tbk berkedudukan di Jakarta.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, bersama ini Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa perkara A quo untuk berkenan memutus perkara ini dengan putusan:

**Dalam Pokok Perkara**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;
- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (ex aequo Et Bono);

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

1. Foto copy Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1937/Kembangan Selatan, tanggal 18 September 1998, Surat Ukur No.60/KBS/1998, tanggal 20 Maret 1998, tercatat atas nama Indradi Lookman (Penggugat), diberi tanda P-1;
2. Foto copy Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Tergugat III), Nomor : RRW10/2/968/R, tanggal 29 Oktober 2021, perihal : Pemberitahuan Lelang, diberi tanda P-2;
3. Foto copy Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk (Tergugat III), Nomor : RRW10/2/1080/R, tanggal 6 Desember 2021, perihal : Pemberitahuan Lelang, diberi tanda P-3;
4. Foto copy Surat No.2726/SG/JB, tanggal 5 November 2021, perihal Mohon tidak dilaksanakan lelang aset pribadi atas sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal berdiri diatasnya beserta turutan-turutannya



*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 kewaktu. 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)*

seluas 360 $M^2$, berdasarkan SHM No.1937/Kembangan Selatan, tanggal 18 September 1998, Surat Ukur No.60/KBS/1998, tanggal 20 Maret 1998, tercatat atas nama : Indradi Lookman, diberi tanda P-4;

5. Foto copy Surat No.2724/SG/JB, tanggal 5 November 2021, perihal Mohon diblokir atas sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal berdiri diatasnya beserta turutan-turutannya seluas 360 $M^2$, berdasarkan SHM No.1937/ Kembangan Selatan, tanggal 18 September 1998, Surat Ukur No.60/KBS/1998, tanggal 20 Maret 1998, tercatat atas nama : Indradi Lookman, diberi tanda P-5;

Foto copy bukti surat tersebut telah bermaterai cukup, dan setelah dicocokan ternyata bukti cocok dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-4 dan P-5 adalah berupa foto copy dari foto copy;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

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

1. Foto copy Risalah Lelang Nomor : 728/27/2021 tanggal 20 Desember 2021 sangat patut untuk dinyatakan sah secara hukum dan berharga, diberi tanda TI-1;
2. Foto copy Surat S-2555/WKN.07/KNL.03/2021 tanggal 24 November 2021 perihal : Penetapan Jadwal Lelang Ulang, diberi tanda TI-2;
3. Foto copy Surat Permohonan Lelang Ulang Nomor RRW10/2/1010/R tanggal 09 November 2021, diberi tanda TI-3;
4. Foto copy Surat Pernyataan No.RRW10/2/1014/R tanggal 09 November 2021, diberi tanda TI-4;
5. Foto copy Somasi Pertama RRW10/2/447/R tanggal 08 Juni 2021 Perihal Somasi I (Pertama), diberi tanda TI-5;
6. Foto copy Somasi Kedua RRW10/2/491/R Perihal Somasi II (Kedua), diberi tanda TI-6;
7. Foto copy Somasi Ketiga RRW10/2/655/R tanggal 09 Agustus 2021 Perihal Somasi III (Ketiga), diberi tanda TI-7;
8. Foto copy Perjanjian Kredit berikut Nomor 248/JDM/PK-KMK/2017 tanggal 19 Desember 2017, diberi tanda TI-8;
9. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor HP.03.02/1992-31.73.300/X/2021 tanggal 29 Oktober 2021, diberi tanda TI-9;



*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 kewaktu. 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)*

10. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.1937/Kembangan Selatan a.n. Indradi Lookman, diberi tanda TI-10;

11. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Pertama yang berkepala “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” Nomor 01921/2018 tanggal 26 Maret 2018, diberi tanda TI-11;

12. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 65/2018 tanggal 19 Februari 2018, diberi tanda TI-12;

13. Foto copy Laporan Penilaian Properti PT. Brahman Farm Nomor 00273/2.0139-00/PI/07/0275/1/VIII/2021 tanggal 04 Agustus 2021, diberi tanda TI-13;

14. Foto copy Pengumuman Koran pada Harian Terbit tanggal 13 Desember 2021, diberi tanda TI-14;

15. Foto copy Surat Pemberitahuan Lelang Nomor RRW10/2/1080/R tanggal 06 Desember 2021, diberi tanda TI-15;

16. Foto copy Putusan nomor 1054/Pdt.Bth/2021/PN.Jkt.Brt tertanggal 20 Oktober 2022, diberi tanda TI-16;

Foto copy bukti surat tersebut telah bermaterai cukup, dan setelah dicocokan ternyata bukti cocok dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TI-2 s/d TI-16 adalah berupa foto copy dari foto copy;

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

1. Foto copy Akta Pendirian Perusahaan Nomor 09 tanggal 09 Juli 2008, diberi tanda TII-1;

2. Foto copy Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT Genecraft Labs Nomor: 05 tertanggal 13 September 2021, diberi tanda TII-2;

3. Foto copy Surat Kuasa PT Genecraft Labs kepada Bapak Felix Tanny, diberi tanda TII-3;

4. Foto copy Risalah Lelang Nomor 728/27/2021 tanggal 20 Desember 2021, diberi tanda TII-4;

5. Foto copy Kuitansi Nomor: KW-871/728/27/2021 tanggal 21 Desember 2021, diberi tanda TII-5;

6. Foto copy Kutipan Risalah Lelang Nomor 728/27/2021 tanggal 20 Desember 2021 dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta (KPKNL) Jakarta III selaku Kantor Lelang dengan Nomor: 000159347 yang diberikan kepada Pembeli sebagai Akta Jual beli tertanggal 02 Februari 2022, diberi tanda TII-6;



*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 kewaktu. 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)*

7. Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 05879/Kembangan Selatan atas nama Pemegang Hak PT Genecraft Labs, diberi tanda TII-7;

8. Foto copy Grosse Risalah Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang Jakarta III Nomor: 728/27/2021 tanggal 20 Desember 2021 untuk keperluan Eksekusi Pengosongan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat tertanggal 07 April 2022, diberi tanda TII-8;

9. Foto copy Surat Nomor: 20/MSP-PERMOHONAN/IV/2022 tanggal 20 April 2022 perihal Pendaftaran Permohonan Eksekusi Tanah dan Bangunan berdasarkan Grosse Risalah Lelang Nomor 728/27/2021 tanggal 20 Desember 2021 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 05879, diberi tanda TII-9;

10. Foto copy Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 31/2022 Eks. Jo. No.728/27/2021 tertanggal 16 Juni 2022, diberi tanda TII-10;

11. Foto copy Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 31/2022 Eks. Jo. No.728/27/2021 tertanggal 28 Juli 2022, diberi tanda TII-11;

12. Foto copy Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 31/2022 Eks. Jo. No.728/27/2021 tertanggal 06 Oktober 2022, diberi tanda TII-12;

13. Foto/gambar pelaksanaan proses eksekusi objek a quo yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan didampingi pihak keamanan setempat dari Kepolisian, TNI, Satpol PP dan pihak lain serta dihadiri juga oleh Pemohon Eksekusi/Tergugat II dan Termohon Eksekusi/Penggugat, diberi tanda TII-13;

Foto copy bukti surat tersebut telah bermaterai cukup, dan setelah dicocokan ternyata bukti cocok dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TII-3, TII-4, TII-6 adalah berupa foto copy dari foto copy, sedangkan bukti TII-13 adalah berupa print out;

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

1. Foto copy Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1937/Kembangan Selatan tanggal 18 September 1998, diberi tanda T.III-3;

2. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.65/2018 tanggal 19 Februari 2018, diberi tanda T.III-4;

3. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan No.01921/2018 tanggal 26 Maret 2018, diberi tanda T.III-5;



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

4. Foto copy Surat No.RRW10/2/1079/R tanggal 06 Desember 2021 perihal Pemberitahuan Lelang yang ditujukan kepada Turut Tergugat II Up. Penggugat selaku Direktur Utama, diberi tanda T.III-6;

5. Foto copy Surat No.RRW10/2/1080/R tanggal 06 Desember 2021 perihal Pemberitahuan Lelang yang ditujukan kepada Penggugat, diberi tanda T.III-7;

6. Foto copy Surat No.RRW10/2/1081/R tanggal 06 Desember 2021 perihal Pemberitahuan Lelang yang ditujukan kepada Penggugat selaku Penghuni, diberi tanda T.III-8;

Foto copy bukti surat tersebut telah bermaterai cukup, dan setelah dicocokan ternyata bukti cocok dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.III-3 s/d T.III-8 adalah berupa foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyatakan tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**DALAM PROVISI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari tuntutan provisi dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Rekonvensi adalah sebagaimana terurai dalam jawabannya pada rekonvensi;

Menimbang, bahwa gugatan provisi adalah permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan untuk kepentingan salah satu pihak sebelum utusan akhir diajtuhkan. Dimana tuntutan ini bersifat mendesak dan perlu segera diatasi karena tidak dapat menunggu putusan akhir;

Menimbang, bahwa putusan provisi sifatnya serta merta yang pelaksanaan putusannya sesuai dengan ketentuan mengenanai pelaksanaan putusan serta merta yang harus memenuhi Sema Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001;



*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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :*
*Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)*

Menimbang, bahwa tuntuan provisi dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Rekonvensi adalah sebagaimana terurai dalam jawabannya, maka Majelis Hakim menilai bahwa tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Rekonvensi telah bukan merupakan tindakan yang pendahuluan yang pelaksanaan putusannya bersifat serta merta, namun telah memasuki pokok perkara sebagaimana tersebut dalam gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majlis Hakim berpendapat bahwa terhadap tuntutan provisi dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Rekonvensi tidak beralasan hukum dan harus di tolak;

**DALAM KONVENSI**

**DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I telah mengajukan Eksepsi yang juga menyangkut tentang substansi materi pokok perkara.

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I dalam jawabannya mengajukan Eksepsi disamping materi pokok perkaranya, maka sesuai Tertib Hukum Acara Perdata, Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang benar tidaknya isi Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I sebelum mempertimbangkan lebih lanjut substansi atau materi pokok perkara.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I telah menyatakan Eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi Diskualifikasi

Menimbang, bahwa pokok gugatan dari Penggugat adalah adanya Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, salah satu unsur dari Pasal tersebut adalah “Adanya perbuatan yang melanggar ketentuan Hukum yang harus dibuktikan dan mengakibatkan kerugian”.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa semua orang berhak dan punya legalitas didalam mengajukan gugatan, karena Penggugat merasa ada perselisihan Hukum, maka penggugat berhak mengajukan gugatan kepada Tergugat.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat hal tersebut sudah masuk dalam materi pokok perkara yang



*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 kewaktu. 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)*

hanya dapat dibuktikan dalam perkara ini, dan secara Yuridis Mutatis Mutandis akan diperiksa dan dipertimbangkan secara bersama-sama dalam pokok perkara, dan oleh karenanya Eksepsi I dari Tergugat I haruslah ditolak.

2. Eksepsi eror in persona (Tergugat I terkait dengan pokok permasalahan) salah sasaran.

Menimbang, bahwa penarikan para pihak yang berperkara merupakan hak dari Penggugat, dikarenakan dalam perselisihan Hukum dengannya, oleh karenanya ditarik dalam perkara ini, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat Eksepsi ini pun harus ditolak.

3. Eksepsi Obscuur Libel (Ketidakjelasan dasar Hukum gugatan)

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah mencermati isi gugatan Penggugat, dasar gugatan Penggugat mendasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan RI (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, ruang lingkup Eksepsi tersebut sudah memasuki materi pokok perkara, sehingga dengan demikian Eksepsi ini pun harus ditolak.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat II sebagai berikut:

1. Penggugat Tidak memiliki kedudukan Hukum (Legal Standing)

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi 1 Tergugat II, Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan Hukum Eksepsi I dari Tergugat I, dengan demikian Eksepsi ini harus ditolak.

2. Obyek Sengketa bukan milik Penggugat

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat, bahwa Eksepsi ini sudah masuk materi pokok perkara, sehingga dengan demikian Eksepsi ini harus ditolak.

3. Gugatan Penggugat Kabur atau Tidak Jelas

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi ini Majelis Hakim juga mengambil alih pertimbangannya dari Eksepsi 3 dari Tergugat I, sehingga dengan demikian Eksepsi ini pun harus ditolak.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi dari Tergugat III sebagai berikut:



*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 kewaktu. 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. Eksepsi Error in Persona

2. Gugatan Penggugat Kabur atau Tidak Jelas

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tersebut, Majelis Hakim juga mengambil alih pertimbangannya yang telah dipertimbangkan sebagaimana dalam Eksepsi 2 dan 3 dari Tergugat II. Sehingga dengan demikian Eksepsi-Eksepsi tersebut patut untuk ditolak pula.

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang, bahwa pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat adalah Petitum angka 3 dari gugatan Penggugat, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan bukti, yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-5.

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menyangkal bantahannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti surat TI-1 sampai dengan TI-16.

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menyangkal bantahan Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti surat TII-1 sampai dengan TII-13.

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk menyangkal bantahan Penggugat juga telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti surat TIII-1 sampai dengan TIII-8.

Menimbang, bahwa baik Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi-saksi.

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat kedua belah pihak tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti-bukti yang tidak dipertimbangkan dalam putusan ini, maka Majelis Hakim menganggap tidak relevan sehingga harus dikesampingkan dalam pembuktiannya.

Menimbang, bahwa yang menjadi ini permasalahan dari perkara ini adalah sebagaimana tersebut dalam Petitum angka 3 gugatan Penggugat bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan



*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 kewaktu. 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)*

Melawan Hukum karena telah melakukan pelaksanaan lelang atas sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal seluas 360 M2 terletak di Jl.Kencana Indah I Blok J4 No.29, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1937/Kembangan Selatan, tanggal 18 September 1998, Surat Ukur No.60/KBS/1998, tanggal 20 Maret 1998, atas nama : INDRADI LOOKMAN (Penggugat).

Menimbang, bahwa Penggugat keberatan terhadap proses lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I atas dasar pemaksaan dari Tergugat III yang menyatakan bahwa Tergugat II adalah pemenang lelang atas obyek tanah milik Penggugat berdasarkan Risalah Lelang No 728/27/2021, tanggal 2 Februari 2022.

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menolak sepenuhnya, dengan demikian Majelis Hakim akan mempertimbangkan hal tersebut diatas sebagaimana pertimbangan tersebut dibawah ini.

Menimbang, bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal seluas 360 M2 terletak di Jl.Kencana Indah I Blok J4 No.29, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1937/Kembangan Selatan, tanggal 18 September 1998, Surat Ukur No.60/KBS/1998, tanggal 20 Maret 1998, atas nama : INDRADI LOOKMAN (Penggugat).

Menimbang, bahwa terhadap proses pelelangan tersebut, Penggugat tidak pernah sama sekali menerima surat pemberitahuan / tidak diberitahukan baik oleh Tergugat I maupun Tergugat III dimana tempat pelelangan akan dilakukan jam berapa dan syarat-syarat lelang dikarenakan obyek tanah tersebut bukan milik Turut Tergugat II melainkan milik Penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarakan bukti TIII-1 dan TIII-2 telah ternyata antara Penggugat dan Tergugat III telah melakukan perjanjian kredit, dimana Penggugat berkapasitas sebagai yang mewakili Tergugat II selaku direktur Utama.



*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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :*
*Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)*

Menimbang, bahwa oleh Penggugat baik selaku yang mewakili Tergugat II dan Penggugat pribadi tidak melakukan kewajiban atas fasilitas kredit yang diterima, sebagaimana bukti TI-5, TI-6 dan TI-7.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-2, P-3 , TI-15, TII-12, TIII-6, TIII-7 dan TIII-8 bahwa Penggugat telah mengetahui adanya pemberitahuan lelang atas tanah berikut rumah milik Penggugat di Jl.Kencana Indah I Blok J4 No.29, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1937/Kembangan Selatan, tanggal 18 September 1998, Surat Ukur No.60/KBS/1998, tanggal 20 Maret 1998, atas nama : INDRADI LOOKMAN (Penggugat) yang dijadikan jaminan Anggun pada Tergugat III, dan kemudian Tergugat III mengajukan permohonan lelang atas obyek tanah dan berikut rumah milik Penggugat tersebut.

Menimbang, bahwa dari pembuktian diatas perbuatan yang telah dilakukan oleh para Tergugat telah diakui oleh para pihak dan perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat tidak memenuhi unsur Pasal 1365 KUHPerdata sebab tindakan yang dilakukan oleh para Tergugat adalah tindakan yang sah dan sesuai prosedur sebagaimana tertuang dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dinyatakan secara tegas apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasan sendiri melalu pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dan hal tersebut Penggugat telah mengakui dan menyetujuinya dan apa yang dilakukan oleh para Tergugat telah memenui ketentuan Hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan bahwa bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, sebagaimana Petitum angka 3 sehingga dengan demikian Majelis Hakim berketetapan bahwa Petitum angka 3 tidak berdasarkan Hukum dan patut untuk ditolak.

Menimbang, bahwa oleh karena Petitum angka 3 adalah inti dari gugatan Penggugat, maka dengan ditolaknya Petitum tersebut Majelis Hakim berpendapat terhadap Petitum-Petitum lainnya harus ditolak pula.

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya seluruh gugatan Penggugat, maka Penggugat adalah pihak yang dikalahkan, sehingga haruslah



*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 kewaktu. 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)*

ditetapkan untuk membayar biaya perkara sebagaimana termuat dalam amar putusan ini.

**DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut dalam surat jawabannya;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Rekonvensi dalam jawabanya telah mengajukan ekonensi yang pada intinya adalah Menyatakan TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa terhadap rekonvensi tersebut pihak Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah mengajukan alat bukti yang sama sebagaimana tersebut dalam alat bukti pada gugatan pokok (konvensi);

Menimbang, bahwa SEMA Nomor 7 TAHUN 2012 menentukan Tentang gugatan rekonvensi, sesuai dengan Pasal 132 a ayat (1) HIR gugatan rekonvensi dapat diajukan dalam tiap-tiap perkara tanpa harus ada hubungan objek sengketa dengan perkara konvensi, kecuali terhadap:

1. Kalau Penggugat konvensi menuntut karena sesuatu kualitas sedang dalam rekonvensi mengenai dirinya sendiri dan sebaliknya.

2. Kalau PN yang memeriksa perkara konvensi secara absolut tidak berwenang.

3. Dalam perkara perselisihan tentang menjalankan putusanHakim

Menimbang, bahwa dengan demikian pada hakikatnya sepanjangn yang ditentukan oleh undang-udang tersebut maka gugatan rekonvensi dapat dibenarkan;

Menimbang, bahwa kemudian terhadap gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Rekonvensi maka Majelis akan menilai sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat konvensi dalam gugatannya adalah menyangkut tetang serangkaian tindakan yang dilakukan oleh para Tergugat Konvensi yang dipandang telah melakukan perbuatan melawan hukum tentang adanya pelelangan yang dilakukan oleh



*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 kewaktu. 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)*

pihak-pihak tersebut yang menurut Penggugat Konvensi telah melanggar haknya;

Menimbang, bahwaterhadap gugatan konvensi tersebut, Majelis Hakim dengan pertimbangannya telah menolak seluruh tuntutan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi sebagaimana tersebut dalam pertimbangan hukum diatas;

Menimbang, bahwa kemudian tentang gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Rekonvensi yang menyatakan bahwa Penggugat konvensi / Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan dalih dan dasar sebagaimana tersbeut dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan ini Majelis menilai bahwa rangkaian tindakan yang dilakukan oleh Penggugat konvensi / Tergugat Rekonvensi telah cukup dipertimbangkan dalam gugatan konvensi, dimana para Tergugat konvensi telah tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena proses pelelangan ang dilakukan telah memenuhi ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dengan telah ditolaknya gugatan Penggugat konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut, maka dengan sendirinya hak dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Rekonvensi telah terpenuhi yakni sebagai pemenang lelang yang berhak atas tanah tersebut, sehingga apabila petitum angka 2 dan 3 yang merupakan inti gugatan rekonvensi yakni tentang Menyatakan TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Menyatakan sah dan berkekuatan hukum lelang atas tanah beserta bangunan yang terletak di Jalan Kencana Indah I Blok J.4 No.29 Kelurahan Kembangan Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang No.728/27/2021 tanggal 20 Desember 2021 diputus, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal itu akan berlebihan;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas Majelis berpendapat petitum angka 2 dan angka 3 dari gugatan rekonvensi tidak beralasan hukum dan patutlah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 dan angka 3 dari inti dari gugatan rekonvensi, dan dengan dengan ditolaknya petitum tersebut,



*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 kewaktu. 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)*

maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap petitum lainnya dari gugatan rekonvensi haruslah ditolak pula;

**MENGADILI**

**DALAM KONVENSI**

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi eksepsi para Tergugat;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**DALAM REKONVENSI**

**DALAM PROVISI**

- Menolak tuntutan provisi penggugat rekonpensi;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan rekonpensi dari penggugat rekonpensi untuk seluruhnya;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum penggugat konvensi / Tergugat rekonpensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 4.010.000,- (empat juta sepuluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat Klas I.A Khusus pada Rabu tanggal 15 Maret 2023 oleh kami, IWAN WARDHANA, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, ADE SUMITRA HADISURYA,S.H., M.Hum., dan ASMUDI,S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat IA Khusus Nomor 325/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt tanggal 13 April 2022, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 15 Maret 2023 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh, Ety Meirohyati, S.H.,M.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut serta dihadiri oleh Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III tanpa dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Hakim-hakim Anggota, Hakim Ketua,



*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 kewaktu. 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)*

ADE SUMITRA HADISURYA,S.H., M.Hum. IWAN WARDHANA, S.H., M.H.

ASMUDI,S.H.,M.H.

Panitera Pengganti

ETY MEIROHYATI, S.H.,M.H.

Perincian biaya perkara :

| | | |
|---|---|---|
| - Biaya PNBP | : Rp. | 30.000,00 |
| - Biaya Proses | : Rp. | 150.000,00 |
| - Biaya Panggilan | : Rp. | 2.740.000,00 |
| - Biaya PS | : Rp. | 1.000.000,00 |
| - Biaya Redaksi | : Rp. | 80.000,00 |
| - Biaya Materai | : Rp. | 10.000,00 |
| Jumlah | : Rp. | 4.010.000,00 |

(empat juta sepuluh ribu rupiah)



*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 kewaktu. 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)*