



PUTUSAN
Nomor 119/PDT/2017/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

1. **DEDY**, swasta, beralamat di Ruko Royal Serpong Village No. 385, RT. 001 RW. 007, Pondok Jagung, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, semula sebagai Pembantah I sekarang sebagai Pembanding I;
2. **JOHANA (disebut juga YOHANA WIRANA)**, beralamat di Ruko Royal Serpong Village No. 385, RT. 001 RW. 007, Pondok Jagung, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, semula sebagai Pembantah II sekarang sebagai Pembanding II;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada HEINTJE SUMAMPOUW WAGIU, SH., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat WAGIU DAN PARA REKAN, berkedudukan di Jakarta dan berkantor di Graha Mustika Ratu, Lantai 5, Ruang 505, Jalan Jend. Gatot Subroto Kay. 74-75, Jakarta Selatan 12870, yang dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 03 Oktober 2016, selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding** semula **Para Pembantah**;

L a w a n:

PT. BANK DINAR INDONESIA Tbk (dahulu PT. BANK LIMAN INTERNATIONAL), berkedudukan di Jakarta, beralamat di Jalan Ir. H. Juanda No. 2, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fitri Safitri, S.H, Rachim Andestha Tranggono, S.H., Aisyah Aiko Pulkandang, S.H., dan Berlian Dumaris Simbolon, S.H., Pengacara/Advokat pada *Fitri Safitri & Associates*, beralamat di Grand Wijaya Centre, Blok C-11, Jalan Wijaya II, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. Bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 039//SK/DIR/XI/2016, tanggal 23 November 2016,

Hal - 1 - dari 14 Hal. Putusan No. 119/PDT/2017/PT.BTN.



selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula
sebagai **Terbantah**:

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 10 Oktober 2017 Nomor 119/PEN/PDT/2017/PN.BTN, tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada peradilan Tingkat Banding dan pada hari yang sama penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Banten;

Membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Pembantah dengan surat gugatan bantahan tanggal 08 Maret 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 08 April 2016 dalam Register Nomor 267/PDT.BTH/2016, telah mengajukan gugatan bantahan sebagai berikut:

(1) PERMASALAHAN

- (1.1) Bahwa Gugatan Bantahan ini, diajukan oleh PARA PEMBANTAH karena adanya kepentingan hukum PARA PEMBANTAH yang rasa keadilannya PARA PEMBANTAH akan sangat terganggu jika tidak melakukan Gugatan Bantahan atas permasalahan hukum ini yaitu adanya Penetapan Nomor 06/PEN.EKS/APHT/2016/PN.Tng, juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 9406/2011, Tanggal 19 Juli 2011, yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Tangerang pada Tanggal 23 Pebruari 2016;
- (1.2) Bahwa Penetapan Nomor: 06/PEN.EKS/APHT/2016/PN.TNG, juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 9406/2011, Tanggal 19 Juli 2011, yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Tangerang pada Tanggal 23 Pebruari 2016 tersebut selanjutnya ditindak lanjuti dengan Relas Panggilan Tegoran/Aanmaning tanggal 08 Maret 2016 dan Relas Tegoran/Aanmaning II tanggal 05 April 2016, yang pada pokoknya agar PARA PEMBANTAH datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Tangerang pada hari Selasa, Tanggal 12 April 2016 guna diberikan Tegoran/Aanmaning;

Hal - 2 - dari 14 Hal. Putusan No. 119/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1.3) Bahwa Tegoran/Aanmaning dimaksud, intinya agar dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari terhitung setelah Penegoran/Peringatan yang diberikan kepada PARA PEMBANTAH, maka PARA PEMBANTAH melaksanakan kewajibannya kepada Pemohon Eksekusi in casu TERBANTAH, sebagaimana tertuang dalam apa yang disebut "Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 9406/2011 yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Kota Tangerang tanggal 19 Juli 2011 yang berkepal DEMI Keadilan BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 17/2011 tanggal 03 Mei 2011, yang dibuat dihadapan SUSANA TATANG, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Tangerang, yang telah dibebankan hak tanggungan sebesar Rp.4.687.500.000,00 (empat milyar enam ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
- (1.4) Bahwa Gugatan Bantahan ini diajukan oleh PARA PEMBANTAH guna mendapatkan perlindungan hukum mempertahankan hak nya PARA PEMBANTAH, guna mencegah terjadi nya pelanggaran pelanggaran hak azasi maka PARA PEMBANTAH mengajukan Gugatan Bantahan ini;
- (1.5) Bahwa adapun kepentingan hukum dan dasar-dasar hukum serta alasan-alasan hukum PARA PEMBANTAH akan PARA PEMBANTAH uraikan dalam beberapa bagian berikut dibawah ini;
- (2) DASAR HUKUM GUGATAN PARA PEMBANTAH
- (2.1) Ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata;
- "Untuk sahny suatu perjanjian diperlukan empat syarat:*
- 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
 - 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
 - 3. Suatu hal tertentu;*
 - 4. Suatu sebab yang halal;*
- (2.2) Ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata;
- " Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain,' atau lebih'.*
- (2.3) Ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata;
- "Suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali sejaman dengan sepakat kedua belah pihak, atau*

Hal - 3 - dari 14 Hal. Putusan No. 119/PDT/2017/PT.BTN.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik'.

- (2.4) Ketentuan Pasal 18 ayat 1 (a), Undang-Undang Nomor :4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan'

- (2.5) Ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata;

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

- (2.6) Ketentuan Pasal 621 KUH Perdata;

Setiap orang yang memegang kedudukan berkuasa atas sesuatu kebendaan tak bergerak, diperbolehkan meminta kepada Pengadilan Negeri, yang mana kebendaan itu terletak dalam daerah hukumnya, supaya dinyatakan sebagai hukum, bahwa dialah pemillknya'

- (2.7) Ketentuan Pasal 36 ayat 2 Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Azasi Manusia;

Tidak seorang pun boleh merampas hak milik seseorang dengan sewenang-wenang dan dengan cara melawan hukum'.

- (3) FAKTA-FAKTA HUKUM TERKAIT BANTAHAN YANG DIAJUKAN OLEH PARA PEMBANTAH

- (3.1) Bahwa sebagaimana *premise* Penetapan Nomor: 06/PEN.EKS/APHT/2016/PN.Tng, juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 9406/2011, Tanggal 19 Juli 2011, yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Tangerang pada Tanggal 23 Pebruari 2016, sangat terang dan jelas pada tanggal 16 Desember 2015, TERBANTAH telah mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang atas *"Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 9406/2011 yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Kota Tangerang tanggal 19 Juli 2011 yang berkepal DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA Juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 17/2011 tanggal 03 Mei 2011, yang dibuat dihadapan SUSANA TATANG, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Tangerang, yang telah dibebankan hak tanggungan sebesar Rp.4.687.500.000,00 (empat milyar enam ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);*

Hal - 4 - dari 14 Hal. Putusan No. 119/PDT/2017/PT.BTN.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (3.2) Bahwa sesuai pula dengan lampiran-lampiran sebagaimana telah dibaca oleh Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, sangat terang dan jelas dan patut diduga, TERBANTAH dengan sengaja tidak menerangkan dan tidak menjelaskan dalam surat permohonannya tersebut bahwa atas permohonan eksekusi terhadap objek eksekusi yang diajukan oleh TERBANTAH tersebut, sebelumnya telah ada putusan pengadilan yaitu Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 356/PDT.G/2014/PN.TNG Tanggal 29 juni 2015, yaitu perkara antara: DEDY sebagai PENGGUGAT I *in casu* PEMBANTAH I; JOHANA sebagai PENGGUGAT II *in casu* PEMBANTAH, Melawan PT. BANK DINAR INDONESIA sebagai TERGUGAT I *in casu* TERBANTAH HENDRA LIE sebagai TERGUGAT II; DRS. EC.JOYO sebagai TERGUGAT III; HENRY SUTANTO sebagai TURUT TERGUGAT I; IRMA BONITA SH sebagai TURUT TERGUGAT II;
- (3.3) Bahwa oleh TERBANTAH pun patut diduga dengan sengaja tidak melampirkan dalam lampiran permohonannya atas putusan perkara dimaksud, yang saat ini sedang berproses di Pengadilan Tinggi dikarenakan diajukan Banding oleh TERBANTAH, adapun perkara adalah Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 356/Pdt.G/2014/PN.Tng Tanggal 29 Juni 2015, yang amarnya berbunyi:

Mengadili:

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT I/DEDY dan PENGGUGAT II/JOHANA adalah berdasarkan hukum; Menyatakan secara hukum bahwa TERGUGAT I/PT. BANK DINAR INDONESIA d/h PT. BANK LIMAN INTERNATIONAL dan TERGUGAT II/HENDRA LIE, serta TERGUGAT III/DRS. EC. JOYO, baik secara sendiri sendiri maupun secara bersama sama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan secara hukum bahwa Akta dan Perjanjian sebagaimana disebutkan dibawah ini berupa:
 1. Akta Pengikatan Jual Beli No. 54 pada tanggal 19 Oktober 2012 dihadapan IRMA BONITA, SH, Notaris di kota Jakarta Pusat, yang dilakukan antara PENGGUGAT II/JOHANA dengan TERGUGAT III/DRS. EC. JOYO dan;

Hal - 5 - dari 14 Hal. Putusan No. 119/PDT/2017/PT.BTN.

Disclaimer

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



2. Perjanjian untuk membeli kembali tanggal 19 Oktober 2012 yang dilegalisasi dengan Nomor : 541/L/X/2012/R2 tanggal 19 Oktober 2012 oleh TURUT TERGUGAT I/IRMA BONITA, SH, Notaris di kota Jakarta Pusat dilakukan antara TERGUGAT I/PT. BANK DINAR INDONESIA d/h PT. BANK LIMAN INTERNATIONAL dengan PENGUGAT I/DEDY;

Adalah bertentangan dengan hukum oleh karenanya menjadi batal demi hukum;

- Menyatakan bahwa PENGUGAT I/DEDY wajib melakukan pembayaran atas fasilitas KPR kepada TERGUGAT I/PT. BANK DINAR INDONESIA d/h PT. BANK LIMAN INTERNATIONAL yaitu sebesar Rp. 3.659.226.210, (Tiga Milyar Enam Ratu Lima Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Dua Puluh Enam Ribu Dua Ratus Sepuluh Rupiah) sampai dengan jatuh tempo perjanjian kreditnya yaitu tanggal 03 Mei 2023;
- Menghukum TURUT TERGUGAT I/HENRY SUTANTO dan TURUT TERGUGAT I/IRMA BONITA, SH, untuk mematuhi dan tunduk pada isi putusan ini;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara sebesar Rp 1.891.000, (satu juta delapan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

[4] FAKTA-FAKTA ATAS SERTIPIKAT HAK TANGGUGAN

(4.1) Bahwa senyatanya, Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) nomor: 9406/2011 yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Kota Tangerang tanggal 19 Juli 2011 yang berkepal DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA Juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 17/2011 tanggal 03 Mei 2011, yang dibuat dihadapan SUSANA TATANG, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Tangerang, yang telah dibebankan hak tanggungan sebesar Rp.4.687.500.000,00 (empat milyar enam ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), yang dijadikan dasar permohonan eksekusi oleh TERBANTAH/PT. BANK DINAR INDONESIA Thk. d/h PT. BANK LIMAN

Hal - 6 - dari 14 Hal. Putusan No. 119/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

INTERNATIONAL adalah sudah tidak berlaku lagi, hal mana sesuai dengan bunyi ketentuan Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan, yang pada intinya menyatakan bahwa hak tanggungan dapat dicoret salah satunya karena dilepaskan oleh Kreditur dalam perkara ini, sangat jelas TERBANTAH/PT. BANK DINAR INDONESIA Tbk. d/h PT. BANK LIMAN INTERNATIONAL telah melepaskan Hak Tanggungan dengan cara mengalihkan jaminan yang juga sebagai objek Hak Tanggungan dimaksud ternyata dilakukan oleh TERBANTAH/PT BANK DINAR INDONESIA Tbk. d/h PT BANK LIMAN INTERNATIONAL dengan cara perbuatan melawan hukum, sehingga dokumen dokumen peralihan haknya dinyatakan batal demi hukum;

- (4.2) Bahwa sangat terang dan jelas, perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERBANTAH atas objek jaminan yang juga menjadi objek Hak Tanggungan sebagaimana terdapat pada Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 9406/2011, menjadi gugur dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi, yaitu perbuatan hukum berupa ditandatanganinya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 54 pada tanggal 19 Oktober 2012 dihadapan IRMA BONITA, SH, Notans di kota Jakarta Pusat, yang dilakukan antara JOHANA/PEMBANTAH dengan DRS. EC. JOYO, dan Perjanjian untuk membeli kembali tanggal 19 Oktober 2012 yang dilegalisasi dengan Nomor:: 541/L/X/2012/R2 tanggal 19 Oktober 2012 oleh IRMA BONITA, SH, Notaris di kota Jakarta Pusat, yang dilakukan antara PT. BANK DINAR INDONESIA Tbk. d/h PT. BANK LIMAN INTERNATIONAL/TERBANTAH dengan DEDY/PEMBANTAH II;
- (4.3) Bahwa sesuai pula dengan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 356/PDT.G/2014/PN.TNG Tanggal 29 Juni 201 5, sebagaimana amarnya tersebut diatas, sangat terang dan jelas pula bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERBANTAH sebagaimana tersebut diatas adalah Perbuatan Melawan Hukum, sehingga menyebabkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 54 pada tanggal 19 Oktober 2012 dihadapan IRMA BONITA, S.H., Notaris di kota Jakarta Pusat, yang dilakukan antara JOHANA in casu PEMBANTAH II dengan DRS. EC. JOYO dan Perjanjian untuk membeli kembali tanggal 19 Oktober 2012 yang dilegalisasi dengan Nomor: 541/L/X/2012/R2 tanggal 19 Oktober 2012 oleh IRMA BONITA, S.H., Notaris di kota Jakarta Pusat yang dilakukan antara

Hal - 7 - dari 14 Hal. Putusan No. 119/PDT/2017/PT.BTN.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. BANK DINAR INDONESIA Tbk. d/h PT. BANK LIMAN INTERNATIONAL *in casu* TERBANTAH dengan DEDY *in casu* TERBANTAH I, adalah Akta dan Perjanjian yang bertentangan dengan hukum oleh karenanya menjadi batal demi hukum:

(4.4) Bahwa Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 9406/2011 menjadi gugur dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi, akibat adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERBANTAH yaitu dengan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 54 pada tanggal 19 Oktober 2012 dihadapan IRMA BONITA, S.H., Notaris di kota Jakarta Pusat, yang dilakukan antara JOHANA *in casu* PEMBANTAH II dengan DRS. EC. JOYO dan Perjanjian untuk membeli kembali tanggal 19 Oktober 2012 yang dilegalisasi dengan Nomor: 541/L/X/2012/R2 tanggal 19 Oktober 2012 oleh IRMA BONITA, S.H., Notaris di kota Jakarta Pusat yang dilakukan antara PT. BANK DINAR INDONESIA Tbk. d/h PT. BANK LIMAN INTERNATIONAL *in casu* TERBANTAH dengan DEDY *in casu* PEMBANTAH I;

(4.5) Bahwa, dan selanjutnya atas Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 54 pada tanggal 19 Oktober 2012 dihadapan IRMA BONITA, SH, Notaris di kota Jakarta Pusat, yang dilakukan antara JOHANA *in casu* PEMBANTAH II dengan DRS. EC. JOYO dan Perjanjian untuk membeli kembali tanggal 19 Oktober 2012 yang dilegalisasi dengan Nomor: 541/L/X/2012/R2 tanggal 19 Oktober 2012 oleh IRMA BONITA, S.H., Notaris di kota Jakarta Pusat yang dilakukan antara PT. BANK DINAR INDONESIA Tbk. d/h PT. BANK LIMAN INTERNATIONAL *in casu* TERBANTAH dengan DEDY *in casu* TERBANTAH I, telah dinyatakan bertentangan dengan hukum oleh karenanya menjadi batal demi hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 356/PDT.G/2014/PN.TNG Tanggal 29 Juni 2015;

(5) FAKTA-FAKTA MENGENAI HUTANG PEMBANTAH

(5.1) Bahwa mengenai utang PEMBANTAH I/DEDY kepada TERBANTAH/PT. BANK DINAR INDONESIA Tbk. d/h PT. BANK LIMAN INTERNATIONAL, sangat terang dan jelas sesuai Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 356/Pdt.G/2014/PN.Tng. Tanggal 29 Juni 2015, adalah sejumlah Rp.3.659.226.210,00 (Tiga Milyar Enam Ratus Lima Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Dua Puluh Enam Ribu Dua Ratus Sepuluh Rupiah) dan bukan sejumlah

Hal - 8 - dari 14 Hal. Putusan No. 119/PDT/2017/PT.BTN.

Disclaimer

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

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



Rp.5.106.266.582,15 (lima milyar seratus enam juta dua ratus enam puluh enam ribu lima ratus delapan puluh dua rupiah lima belas sen) sebagaimana perhitungán yang diajukan oleh TERBANTAH kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang;

(5.2) Bahwa jumlah hutang PEMBANTAH IDEDY sebagaimana tersebut diatas yaitu sejumlah Rp.3.659.226.210,00 (Tiga MilyarEnam Ratus Lima Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Dua PuluhEnam Ribu Dua Ratus Sepuluh Rupiah), berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 356/Pdt.G/2014/PN.Tng. Tanggal 29 Juni 201 5, adalah wajib dilakukan pembayaran oleh PEMBANTAH IDEDY, sampai dengan jatuh tempo perjanjian kreditnya yaitu tanggal 03 Mei 2023, sehingga saat diajukannya permohonan eksekusi oleh TERBANTAH/PT. BANK DINAR INDONESIA Thk. d/h PT. BANK LIMAN INTERNATIONALI fasilitas kredit KPR PEMBANTAH IDEDY belum jatuh tempo;

(5.3) Bahwa berdasarkan pada alasan alasan serta fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut diatas, nyata dan jelas, sah dan meyakinkan serta tidak terbantahkan lagi, permohonan eksekusi yang diajukan oleh TERBANTAH kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang adalah permohonan yang patut diduga dilakukan dengan sengaja menyembunyikan fakta fakta yang sebenarnya dan patut diduga keras dilakukan dengan tidak beritikad baik, sehingga layak dan patut dinyatakan bertentangan dengan hokum sehingga cacat hokum oleh karenanya batal demi hokum atau setidaknya dinyatakan batal;

(7) PETITUM

Bahwa tuntutan ini adalah berdasarkan atas bukti bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh karenanya sangatlah beralasan kalau PARA PEMBANTAH mohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar supaya memutuskan dengan putusan yang serta merta dan dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbar bij vorrad*) walaupun diadakan banding maupun kasasi;

MAKA: Berdasarkan hal-hal, alasanalasan dan dasar-dasar hukum tersebut di atas, PARA PEMBANTAH mohon dengan segala hormat kehadiran Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tangerang atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, sudilah kiranya berkenan memutuskan dengan putusan yang serta merta dan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*alt voebar by vorrad*) walaupun diadakan upaya hukum

Hal - 9 - dari 14 Hal. Putusan No. 119/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perlawanan, banding maupun kasasi dengan amar putusan, sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Bantahan dan PEMBANTAH I/DEDY dan PEMBANTAH II/JOHANA (disebut juga YOHANA WIRANA) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Gugatan Bantahan dan PEMBANTAH I/DEDY dan PEMBANTAH II/JOHANA (disebut juga YOHANA WIRANA) adalah berdasarkan hukum;
3. Menyatakan PEMBANTAH I/DEDY dan PEMBANTAH II/JOHANA (disebut juga YOHANA WIRANA) adalah PARA PEMBANTAH yang benar dan beritikad baik;
4. Menyatakan secara hukum bahwa permohonan eksekusi yang diajukan oleh TERBANTAH/PT. BANK DINAR INDONESIA Tbk. d/h. PT BANK LIMAN INTERNATIONAL terhadap Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 9406/2011 yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Kota Tangerang tanggal 19 Juli 2011 yang berkepal DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan No17/2011 tanggal 03 Mei 2011, yang dibuat dihadapan SUSANA TATANG, Sarjana Hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Tangerang, adalah bertentangan dengan hukum sehingga cacat hukum oleh karenanya menjadi batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal;
5. Menyatakan secara hukum bahwa Penetapan tanggal 23 Februari 2016, Nomor: 06/PEN.EKS/APHT/2016/PN.Tng. juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 9406/2011 tanggal 19 Juli 2011, yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Tangerang adalah bertentangan dengan hukum sehingga cacat hukum oleh karenanya menjadi batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini serta merta dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum banding atau kasasi;
7. Memerintahkan kepada TERBANTAH/PT. BANK DINAR INDONESIA Tbk. d/h. PT BANK LIMAN INTERNATIONAL untuk mentaati dan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
8. Menghukum TERBANTAH/PT BANK DINAR INDONESIA Tbk. d/h. PT. BANK LIMAN INTERNATIONAL untuk membayar biaya biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut Surat Kuasa.

Hal - 10 - dari 14 Hal. Putusan No. 119/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUBSIDAIR:

Dalam Peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan persidangan peradilan tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang, maka Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan Nomor : 267/Pdt.Bth/2016/PN.Tng. tanggal 21 September 2016, yang amarnya sebagai berikut:

DALAMEKSEPSI:

- Menolak eksepsi Terbantah untuk seluruhnya;

DALAM KOMPENSI :

1. Menolak bantahan Para Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Pembantah untuk membayar biaya perkara yang sejumlah Rp.291.000,00 (dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Membaca risalah pernyataan permohonan banding Nomor 267/PDT.BTH/2016/PN.Tng. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang yang menyatakan bahwa pada hari Selasa tanggal 4 Oktober 2016 Para Pembanding menyatakan/mohon banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 267/PDT.BTH/2016/PN.Tng. tanggal 21 September 2016 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding oleh Jurusita Pengganti pada tanggal 23 November 2016;

Membaca Memori Banding dari Pembanding tertanggal 20 Januari 2017 yang telah diterima oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 23 Januari 2017, Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan turunannya kepada Terbanding pada tanggal 8 Maret 2017;

Membaca Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding tertanggal 14 Maret 2017 yang diterima oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 14 Maret 2017, Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding tanggal 21 April 2017;

Membaca relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor 267/Pdt.BTH/2016/PN.Tng. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberi kesempatan masing-masing kepada Pembanding pada tanggal 9 Januari 2017 dan kepada Terbanding pada tanggal 19 Desember 2017, untuk mempelajari berkas perkara dalam waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten di Serang;

Hal - 11 - dari 14 Hal. Putusan No. 119/PDT/2017/PT.BTN.



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 267/Pdt.Bth/2016/PN.Tng. diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada tanggal 21 September 2016, Para Pembanding melalui kuasa hukumnya pada tanggal 4 Oktober 2016 telah mengajukan permohonan agar perkaranya diperiksa dan diputus ditingkat banding, dengan demikian permohonan banding dari Para Pembanding diajukan dalam tenggang waktu dan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-undang, oleh karena itu secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding dalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Pertimbangan-pertimbangan hukum judex facti/Pengadilan Negeri Tangerang, mengandung kekhilafan dan atau mengandung kekeliruan yang nyata dalam penerapan hukum atau melanggar hukum yang berlaku;
- Bahwa Pertimbangan-pertimbangan hukum judex facti tersebut adalah sebagaimana tercantum dalam halaman: 33 (alinea terakhir), 34 (alinea kedua), sehingga pertimbangan hukum a quo haruslah ditolak dengan tegas;
- Bahwa karena permohonan banding yang diajukan oleh para pembanding adalah berdasarkan atas bukti-bukti yang valid dan juga berdasarkan hukum sangatlah beralasan untuk menerima permohonan banding ini;

Menimbang bahwa terbanding dalam kontra memori banding pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil-dalil para Pembanding pada butir 2 halaman 3 s/d halaman 7 dari memori banding para Pembanding;
- Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil para Pembanding pada butir 2.2.1 mengenai keberatan para Pembanding atas pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Tangerang pada halaman 33 (alinea terakhir) dan halaman 34 (alinea Kedua);
- Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil para pembanding pada butir 2.2.1.3 yang menyatakan seharusnya Terbanding mengajukan gugatan baru terkait putusan No. 356/Pdt.G/2014/PN.Tng jo. No. 74/Pdt/2016/PT.Btn bukanya mengajukan permohonan eksekusi;
- Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil para Pembanding pada butir 2.2.2 mengenai keberatan Para Pembanding atas tidak dipertimbangkannya bukti P.2;

Hal - 12 - dari 14 Hal. Putusan No. 119/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terbanding berpendapat apa yang sudah dipertimbangkan dan diputuskan oleh judex facti/Pengadilan Negeri Tangerang pada putusannya No. 267/Pdt.Bth/2016/PN.Tng tanggal 21 September 2016 adalah sudah benar dan tepat, sehingga selayaknya dikuatkan oleh judex facti pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 267/Pdt.Bth/2016/PN.Tng tanggal 21 September 2016, kemudian membaca dan memperhatikan surat memori banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding serta surat kontra memori banding yang diajukan oleh kuasa Terbanding, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan dan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya tersebut telah tepat dan benar baik dalam penerapan hukum maupun menilai hasil pembuktian, maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini;

Menimbang bahwa dengan diambil alihnya seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 267/Pdt.Bth/2016/PN.Tng, tanggal 21 September 2016 haruslah dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena Para Pembanding tetap dipihak yang kalah, baik di pengadilan Tingkat Pertama maupun dalam pengadilan tingkat Banding, maka untuk biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada Pembanding;

Memperhatikan Pasal-pasal dalam: Het Herzeine Indonesisch Reglement (HIR) Stb. 1941 No. 44, KUH Perdata (Burgerlijk Wetboek), UU No. 48 Tahun 2009, UU No. 49 Tahun 2009 dan Pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 267/Pdt.Bth/2016/PN.Tng. tanggal 21 September 2016, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Hal - 13 - dari 14 Hal. Putusan No. 119/PDT/2017/PT.BTN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari: **Rabu, tanggal 22 November 2017**, oleh kami : **A.Hamid Pattiradja, S.H.**, sebagai Ketua Majelis dengan **Agus Herdjono, SH.**, dan **Chrisno Rampalodji, S.H.,MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga**, oleh Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Itaida Lamtiur P, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim Ketua,

Hakim-hakim Anggota,

Ttd

Ttd

Agus Herdjono, S.H.

A.Hamid Pattiradja, S.H.

Ttd

Chrisno Rampalodji, S.H.,MH.

Panitera Pengganti

Ttd

Itaida Lamtiur P, S.H.

Perincian Biaya Banding :

1. Materai	Rp 6.000,-
2. Redaksi	Rp 5.000,-
3. Administrasi	Rp 139.000,-

J u m l a h Rp 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal - 14 - dari 14 Hal. Putusan No. 119/PDT/2017/PT.BTN.