



P U T U S A N

Nomor 18/PDT/2015/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 antara :

1. **NINA YUNITA**, bertempat tinggal di Kampung Kelapa Rt. 003 Rw. 004, Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Propinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I** semula **Pelawan I**;
2. **DEDY SETIAWAN**, bertempat tinggal di Jl. Lembang Baru III Rt. 002 Rw. 009, Kelurahan Sudimara Barat, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang, Propinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II** semula **Pelawan II**;
3. **DENI SETIAJI**, bertempat tinggal di Jl. Lembang Baru III Rt. 002 Rw. 009, Kelurahan Sudimara Barat, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang, Propinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding III** semula **Pelawan III**;

Pembanding I, Pembanding II dan Pembanding III dalam hal ini memberi kuasa kepada D.H LUBIS, S.H., M.H dan M. CHOTIB, S.H., M.H., Para Advokat dari Kantor Advokat DH. LUBIS and Partners yang beralamat di Jl. K.H. Hasyim Asharil No. 100 Pinang, Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Januari 2014, selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding** semula **Para Pelawan**;

L A W A N

1. **DEVI MARGONI**, beralamat di Jalan Kelurahan Meruya Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada HUSEN TUHUTERU, S.H dan MARIAM TUHULELE, S.H., M.H., Para Advokat, Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor HUSEN TUHUTERU & PARTNERS, beralamat kantor di Jl. Pidana Raya Blok A4

Hal. dari 53 hal. Put. No. 32/PID/2013/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 12 dan 13 Tangerang 15117, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 04/HT&P.Pdt/II/2008 tertanggal 11 Februari 2014, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Terlawan I**;

2. **DANIEL SETIAWAN**, terakhir diketahui beralamat di Rt. 006 Rw. 007, Kelurahan Gandaria Selatan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Terlawan II**;
3. **PT. BANK PUNDI INDONESIA, Tbk**, berkedudukan di Jl. RS. Fatmawati No. 12 Jakarta Selatan, yang diwakili oleh RAMONO SUKADIS dan BENI NURTANTIJO masing-masing dalam kedudukannya selaku direktur yang dalam hal ini memberi kuasa kepada diantaranya Endro Leksono selaku karyawan Bank Pundi dengan jabatan Staff Legal Litigation, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 057/SKU/DIR-BPI/II/2014 tertanggal 12 Februari 2014, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III** semula **Terlawan III**;
4. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI KEUANGAN Cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA Cq. KANTOR WILAYAH VI DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA SERANG **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG TANGERANG/KPKNL**, berkedudukan di Jalan Raya Daaan Mogot Permai Komplek Ruko Daan Mogot Permai B. 17 Batu Ceper Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada diantaranya Lydia Octawidawaty Sinurat, S.H., Pelaksana pada KPKNL Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-136/MK.6/2014 tertanggal 20 Februari 2014, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding IV** semula **Terlawan IV**;
5. **KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG**, berkedudukan di Jl. Perintis Kemerdekaan Kav. 5 Kota Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding V** semula **Terlawan V**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 03 Maret 2015 Nomor 18/PEN/PDT/2015/PT.BTN tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;



2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

----- Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Terlawan telah dilawan oleh Para Pembanding semula Para Pelawan dengan surat perlawanan tertanggal 24 Januari 2014 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 27 Januari 2014 di bawah Register Nomor 44/Pdt.Plw/2014/PN Tng yang isinya sebagai berikut :

POSITA :

1. Bahwa Perlawanan PARA PELAWAN ini diajukan sehubungan PELAWAN I telah menerima Relas Panggilan Tegoran Aanmaning tertanggal 22 Januari 2014 dari Pengadilan Negeri Tangerang berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dalam Surat Penetapannya tertanggal 16 Januari 2014 Nomor : 54/Pen.Eks/2013/PN.Tng, yang isi dari Aanmaning dimaksud agar Pelawan I selaku TERMOHON EKSEKUSI datang menghadap dihadapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang di Jl. T.M.P Taruna Tangerang pada hari RABU, TANGGAL : 05 FEBRUARI 2014, JAM : 10.00 WIB. Guna untuk diberi Tegoran/Aanmaning agar dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari setelah penegoran Termohon Eksekusi tersebut melaksanakan bunyi Risalah Lelang Nomor : 117/2013 tanggal 20 Juni 2013 untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Pemohon Eksekusi / TERLAWAN I yaitu terhadap :
 - Sebidang tanah Sertipikat Hak Mifik (SHM) Nomor : 642/Sudimara Barat Tanggal 19 Maret 1997, atas nama HENDRO BASUKI Luas 220 M2, berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jl.. Lembang Baru III No. 8 RT. 002/ RW. 009 Kel. Sudimara Barat Kec. Ciledug Kota Tangerang (sekarang atas nama DEVI MARGONI / TERLAWAN I) yang telah dilaksanakan lelang sesuai dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 117/2013 Tangggal 20 Juni 2013;
2. Bahwa selanjutnya Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 642/Sudimara Barat atas nama TERLAWAN I yang berasal dari atas nama Almarhum Hendro Basuki dalam Surat Perlawanan ini disebut OBJEK PERLAWANAN;

Hal. 3 dari 46 hal. Put. No. 18/PDT/2015/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa OBJEK PERLAWANAN adalah sebidang tanah dengan sertifikat Nomor 642/Sudimara Barat yang terletak di Jl. Lembang III No. 8 KEL. Sudimara Barat Kec. Ciledug Kota Tangerang yang diterbitkan oleh TERLAWAN V pada tanggal 28-01-2000 Gambar Situasi OBJEK PERLAWANAN bernomor 1819, seluas 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi), adalah milik serta beratasnamakan pemilik HENDRO BASUKI/ PAMAN PARA PELAWAN (Almarhum). Selanjutnya 4 (empat) tahun kemudian HENDRO BASUKI selaku Pemilik OBJEK PERLAWANAN meninggal dunia pada 4 Januari 2004 karena sakit sesuai Surat Keterangan Kematian. Adapun kemudian beralih nama dengan cara-cara atau proses melawan hukum pada tanggal 12-07-2013 yang dilakukan Oleh TERLAWAN II, III, IV Serta TERLAWAN V -----BUKTI P- 1 & P- 2;
4. Bahwa Alm. HENDRO BASUKI selama hidupnya membujang tidak pernah menikah serta tidak mempunyai anak. Almarhum HENDRO BASUKI adalah Adik Kandung dari Orang Tua Kandung PARA PELAWAN yaitu MEFTA WAHYUDI (Almarhum) yang meninggal pada 16 Januari 2012 karena sakit sesuai Surat Keterangan Kematian-----BUKTI P- 3;
5. Bahwa saudara kandung dari HENDRO BASUKI (Almarhum) selain Orang Tua Kandung PARA PELAWAN yaitu MEFTA WAHYUDI (Almarhum) ada juga beberapa saudara kandung lainnya yaitu UNTUNG HARYONO (Almarhum) meninggal dunia pada 15 Januari 1999 lebih dulu meninggal dari Almarhum Hendro Basuki, dan BAMBANG WALUYO (Almarhum) meninggal dunia 8 Agustus 2005 Serta NOKRATINAH (Almarhum) meninggal 27 Oktober 2008, yang kesemuanya adalah anak dari Pasangan Suami Istri / KAKEK NENEK PARA PELAWAN Alm. PANUT SUMODIHARJO dan Almh. SUTINAH BUKTI P - 4;
6. Bahwa PARA PELAWAN adalah anak kandung dari orang tua kandung pasangan Suami dan Istri ALM. MEFTA WAHYUDI/AYAH dan ALMH. ITJIH AISAH yang meninggal dunia pada 22 November 2008 BUKTI P - 5 & P - 6;
7. Bahwa terhadap fisik Tanah Serta Bangunan Rumah/OBJEK PERLAWANAN setelah pemiliknya HENDRO BASUKI (Almarhum) PAMAN PARA PELAWAN meninggal dunia pada Tanggal 04 Januari 2004 maka Saudara-Saudara kandungnya saat itu yang masih hidup;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. BAMBANG WALUYO, dan ;
2. NOK RATINAH, Serta;
3. MEFTA WAHYUDI (ORANG TUA KANDUNG PARA PELAWAN)

Membuat Kesepakatan Secara Tertulis Dibawah Tangan. Adapun kesepakatan tersebut adalah: " menyerahkan atau memberikan Fisik Tanah Serta Bangunan Rumah Objek Sengketa kepada MEFTA WAHYUDI untuk menguasai atau memiliki " BUKTI P - 7;

8. Bahwa berdasarkan Kesepakatan Secara Tertulis Dibawah Tangan Antara Seluruh Ahli Waris ALMARHUM HENDRO BASUKI Pada Bulan Januari 2004, maka Orang Tua PARA PELAWAN MEFTA WAHYUDI secara hukum mendapatkan hak warisnya terhadap Fisik Serta Bangunan Rumah Yang Berdiri Diatas OBJEK PERLAWANAN maka Orang Tua PARA PELAWAN BERIKUT PELAWAN II Dan PELAWAN III hidup serta bertempat tinggal pada OBJEK PERLAWANAN;
9. Bahwa dengan demikian secara dalil-dalil hukum tersebut diatas PARA PELAWAN selaku ahli Waris oleh sebab garis keturunan selaku anak-anak Kandung dari ALM. MEFTA WAHYUDI berhak secara hukum mengajukan Perlawanan Terhadap akan dilaksanakannya Eksekusi Tanah berikut Bangunan Bersertipikat Hak Milik/SHM 642 Kelurahan Sudimara Barat/ OBJEK PERLAWANAN yang telah beralih nama melalui proses atau cara-cara melawan hukum menjadi Beratasnamakan DEVI MARGONI, adapun proses alih nama secara melawan hukum tersebut adalah sebagai berikut;
10. Bahwa Orang Tua PARA PELAWAN pernah Dalam Keadaan Sakit Parah yang sudah tidak kuat berdiri sehingga berjalan dengan bantuan kursi roda dan dengan nafas bantuan oksigen saat hidupnya dikediaman tempat tinggalnya di Lokasi fisik Dan Bangunan Rumah / OBJEK PERLAWANAN sekitar Tanggal 8 Bulan November Tahun 2011 didatangi seorang laki-laki yang bernama Daniel Setiawan/TERLAWAN II. Dimana pada saat itu TERLAWAN II secara lisan menyatakan ingin menyewa SHM 642 Sudimara Barat kepada Orang Tua PARA PELAWAN yang sedang sakit parah tersebut, disaksikan dan dihadapan DEDY SETIAWAN selama 3 Tahun 5 Bulan sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);
11. Bahwa beberapa hari kemudian tepatnya Tanggal 10 November 2011, ternyata TERLAWAN II mendatangi lagi Orang Tua Para PELAWAN dan

Hal. 5 dari 46 hal. Put. No. 18/PDT/2015/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjadi kesepakatan di atas sebuah Surat Dibawah Tangan Dengan Tulisan Tangan serta Berikut Yang Diketik Yang Berjudul “Surat Perjanjian Kerjasama” antara Orang Tua PARA PELAWAN yang disaksikan oleh DEDY SETIAWAN dan Iwan S serta Sheila Rosyetti yang berisikan antara lain :

- 11.1. TERLAWAN II Selaku Pihak Pertama dan Selaku Debitur di Bank Pundi serta Orang tua PARA PELAWAN Mefta Wahyudi selaku Pihak Kedua sebagai penjamin/jaminan;
- 11.2. Pihak Pertama memberikan biaya sewa kepada Pihak Kedua/ ORANG TUA PARA PELAWAN sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) pada saat penandatanganan pada Bank Pundi dengan masa sewa selama 3,5 tahun (tiga tahun lima bulan);
- 11.3. Dana Pinjaman sebesar Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah), diperoleh dari pihak pertama memakai Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) dan Pihak Kedua (Orang Tua Kandung Para PELAWAN/MeftaWahyudi) sebagai sewa jaminan dan Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) Juga sebagai Pinjaman Usaha Yang Diberikan Pada Bulan Januari 2011 BUKTI P - 8;
12. Bahwa pada saat setelah dibuat Surat Perjanjian Kerjasama pada tanggal 10 November 2011, sesuai dalil yang tersebut pada poin 10 diatas Orang Tua PARA PELAWAN melalui PELAWAN II menerima uang hanya sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) dari TERLAWAN II --BUKTI P - 9;
13. Bahwa setelah 1 (satu) hari menerima uang Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) dari Daniel Setiawan, tepatnya tanggal 11 November 2011 Orang Tua PARA PELAWAN karena sebelumnya sudah sakit parah akhirnya masuk rumah sakit Bakti Asih BUKTI P — 10;
14. Bahwa 3 (tiga) hari kemudian tepatnya tanggal 13 November 2011 TERLAWAN II mendatangi kediaman PELAWAN II DAN PELAWAN III/ OBJEK PERLAWANAN, lalu bertemu dengan PELAWAN I disaksikan oleh PELAWAN II, saat itu TERLAWAN II meminta SHM 642 Sudimara Barat, dan saat itu pula Orang Tua PARA PELAWAN yang sedang butuh biaya pengobatan dan perawatan karena sakit parah menyatakan kepada PARA PELAWAN bahwa ia ingin cepat sembuh, ditambah PELAWAN I DAN PELAWAN II selaku anak-anak yang sayang terhadap orang tuanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerima uang pemberian TERLAWAN II, lalu PELAWAN I menyerahkan Sertipikat/SHM 642 Sudimara Barat kepada TERLAWAN II, lalu TERLAWAN II memberikan uang untuk ke-2 (dua) kalinya kepada orang tua PARA PELAWAN melalui PELAWAN I. Yang pada saat itu dikatakan oleh TERLAWAN II bahwa pemberiannya yang Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) pertama kepada PELAWAN II dan yang ke-2 Rp. 88.000.000,- (Delapan Puluh Delapan Juta Rupiah) melalui PELAWAN I adalah bagian dari Pembayaran Sewa Sertipikat yang Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) UNTUK MASA WAKTU SEWA SERTIPIKAT SELAMA 3 TAHUN 5 BULAN BUKTI P - 11;

15. Bahwa sejak saat TERLAWAN II memberikan uang yang ke-2 (dua) kalinya kepada ORANG TUA PELAWAN melalui PELAWAN I pada 13 November 2011 yang disaksikan PELAWAN II, maka saudara TERLAWAN II tidak pernah muncul lagi dan tidak memberikan kabar apapun kepada oang tua Para Pelawan maupun kepada PARA PELAWAN;
16. Bahwa PARA PELAWAN sekitar tahun 2012 pernah mencari alamat Daniel Setiawan di daerah Gandaria Selatan, Kebayoran Baru Jakarta Selatan dan ingin bertemu menanyakan tentang PINJAMAN/SEWA SERTIPIKAT/ SHM 642 Sudimara Barat atas Nama HENDRO BASUKI selaku PAMAN PARA PELAWAN, akan tetapi PARA PELAWAN tidak dapat menemuinya, dan Ketua RT.006/007 tempat tinggal Daniel Setiawan mengatakan bahwa Daniel Setiawan hanya mengontrak rumah dan sudah pindah dari lingkungan tersebut BUKTI P - 12;
17. Bahwa sekitar Bulan Juli 2013 PELAWAN II dan PELAWAN III pernah kedatangan orang yang mengaku bernama DEVI MARGONI/ TERLAWAN I yang mengatakan dia adalah pemenang lelang dari Bank Pundi/ TERLAWAN III atas Dasar Pinjaman Kredit yang diajukan oleh PAMAN PARA PELAWAN/ Alm. HENDRO BASUKI atas tanah berikut rumah PELAWAN II dan PELAWAN III hidup serta berdomisili/bertempat tinggal OBJEK PERLAWANAN;
18. Bahwa pada bulan Juli itu juga tahun 2013 PELAWAN II Dan PELAWAN III kedatangan seorang yang mengaku bernama Hendri Kesuma sebagai kuasa dari TERLAWAN I, tanpa menunjukkan identitas nama maupun selaku kuasa dari TERLAWAN I, Sclr. Hendri Kesuma mengatakan akan

Hal. 7 dari 46 hal. Put. No. 18/PDT/2015/PT.BTN



mengeksekusi rumah dan akan memberikan uang kerohiman sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) Tempat Tinggal Diatas OBJEK PERLAWANAN;

19. Bahwa pernah beberapa kali pada bulan Agustus 2013 Sdr. Hendri Kesuma dengan beberapa orang kawannya mendatangi PELAWAN II Dan PELAWAN III pada malam hari serta tengah malam, agar pergi PELAWAN II Dan PELAWAN III meninggalkan tanah dan rumah atau fisik OBJEK PERLAWANAN;
20. Bahwa akhirnya PELAWAN I melaporkan peristiwa SEWA SERTIPIKAT serta semua yang terjadi termasuk teror mental kepada PARA PELAWAN oleh orang-orang yang mengaku-aku sebagai utusan TERLAWAN I ke Kepolisian POLRES TANGERANG pada tanggal 22 Agustus 2013 BUKT I P - 13;
21. Bahwa untuk mendapatkan kebenaran materiil dari sumber yang berwenang menurut Perundangang-undangan yang berlaku di Negara Repubiik Indonesia maka PARA PELAWAN mencari kebenaran tentang informasi yang disampaikan oleh TERLAWAN I DAN ORANG SURUHAN TERLAWAN I, maka PARA PELAWAN melalui kuasa hukum menanyakan secara tertulis kepada TERLAWAN IV Dan TERLAWAN V, serta PARA PELAWAN MENDAPATKAN JAWABAN SECARA TERTULIS dari TERLAWAN IV Dan TERLAWAN V : " Bahwa Sertipikat Nomor 642/ Sudimara Barat Yang Pada Tanggal 28-01-2000 Tercatat Atas Nama Hendro Basuki kemudian Dialihkan Haknya Kepada Devi Margoni Berdasarkan Risalah Lelang N0. 117/2013 Tanggal 20-06-2013 “;
22. Bahwa PARA PELAWAN mendapatkan informasi bahwa debitur atas pinjaman ke Bank Pundi Indonesia pada tahun 2011 bukanih atas nama TERLAWAN II akan tetapi oleh PAMAN KAMI YANG BERNAMA HENDRO BASUKI YANG SUDAH MENINGGAL PADA TAHUN 2004 melalui surat kuasa kepada TERLAWAN II, serta PAMAN KAMI dinyatakan mempunyai istri ARINAI MULYAWATI (Padahal Yang Sebenarnya : PAMAN KAMI SELAMA HIDUPNYA BELUM PERNAH MENIKAH), untuk itu kami melacak kebenaran info tersebut serta kami dapatkan informasi dari berbagai sumber, antara lain Kepolisian Resort Tangerang Kota dan Camat Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang bahwa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 22.1. TERLAWAN II telah melakukan proses pengajuan kredit pada 2011 dengan menggunakan identitas HENDRO BASUKI selaku Pemberi Kuasa yang sebenar-benarnya sudah meninggal dunia pada tahun 2004/ PAMAN PARA PELAWAN dan ISTRINYA ARINAI MULYAWATI dengan menggunakan Kartu Keluarga Nomor: 3671061205090001;
- 22.2. Kartu Tanda Penduduk/KTP Dengan NIK: 3671061005590003 atas nama HENDRO BASUKI;
- 22.3. Kartu Tanda Penduduk KTP Dengan NIK : 3671065702610004 atas nama ARINI MULYAWATI;
23. Bahwa berdasarkan dalil-dalil hukum yang telah dinyatakan oleh PARA PELAWAN tentang yang berhubungan dengan status serta keberadaan Paman PARA PELAWAN tersebut diatas, dapat dipastikan oleh PARA PELAWAN seluruh Identitas sebagai syarat Proses Pengajuan Kredit kepada Bank Pundi Indonesia adalah Rekayasa atau Dipalsukan. Terbukti dalil rekayasa atau dipalsulkan tersebut telah dikuatkan secara tertulis OLEH CAMAT KECAMAT AN CILEDUG SERTA POLRES KOTA TANGERANG yang menerangkan antara lain;
- 23.1. Data Kartu Keluarga Dengan Nomor NIK: 3671061205090001, Tercatat Dalam Data Base Atas Nama Kepala Keluarga NEIDER HASTRIE (Bukan HENDRO BASUKI);
- 23.2. Data Kartu Tanda Penduduk Dengan Nomor NIK : 3671061005590003 atas nama Rohili (Bukan HENDRO BASUKI);
- 23.3. Data Kartu Tanda Penduduk Dengan Nomor NIK : 3671065702610004 Tidak Ada Dalam Data Base Kecamatan Ciledug (Tidak atas nama ARINAI MULYAWATI) --BUKTI P-14 & P-15;
24. Bahwa atas dasar perbuatan yang melanggar hukum oleh TERLAWAN II dengan cara memalsukan surat kuasa dari PAMAN PARA PELAWAN (yang sebenarnya sudah meninggal dunia) dengan modus seakan-akan atau seolah-olah TERLAWAN II mendapatkan kuasa dari Alm. HENDRO BASUKI, maka segala akibat hukum dari perbuatan yang melawan hukum tersebut adalah cacat hukum untuk itu batal demi hukum;

Hal. 9 dari 46 hal. Put. No. 18/PDT/2015/PT.BTN



25. Bahwa agar tidak melewati batas/kadaluwarsa pengajuan 90 (Sembilan Puluh Hari) sesuai yang diatur oleh Undang-Undang RI N0. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang RI No. 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang RI. No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan atas Undang- Undang Tentang Peradilan tata Usaha Negara, maka pada tanggal 03 Desember 2013 PARA PELAWAN TELAH MENGAJUKAN GUGATAN TERKAIT SERTIPIKAT A QUO DI PTUN SERANG SERTA TELAH MEMASUKI TAHAPAN ACARA PEMBUKTIAN SERTA KESAKSIAN;
26. Bahwa TERLAWAN III /BANK PUNDI selaku kreditur perbankan dalam melakukan pelaksanaan kucuran pinjaman kredit kepada TERLAWAN II telah melanggar prudential principle/azas kehati-hatian. Dan selaku perbankan menurut PARA PELAWAN apabila benar ada survey sebelumnya dilakukan oleh TERLAWAN III dengan standar survey perbankan/S.O.P yang mengacu kepada peraturan serta undang-undang perbankan yang ada langsung kepada para penghuni dalam hal ini bertemu dan dialog dengan PARA PELAWAN atau sekurang-kurangnya terhadap PELAWAN II dan PELAWAN III yang note bene tinggal di OBJEK PERLAWANAN dan atau kepada para tetangga atau ketua lingkungan wilayah dimana OBJEK PERLAWANAN berada dalam rangka survey atau investigasi lapangan untuk dapat menentukan calon debitur yang bertanggung jawab, dapat dipastikan TERLAWAN III tidak akan memberikan kucuran kredit atau pinjaman yang diajukan oleh TERLAWAN II;
27. Bahwa berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/BW setiap perjanjian atau pengikatan/perikatan yang dilakukan dengan cara-cara atau disertai alas hak yang melawan hukum (1328 BW) dan atau oleh syarat-syarat perjanjian yang tidak sah sebab yang tidak halal (1320 BW) atau tidak beritikad baik dari salah 1 (satu) pihak atau para pihak yang membuat perjanjian yang berakibat merugikan terhadap salah satu pihak dan atau pihak ke- 3 (tiga) atau orang lain, maka perjanjian atau pengikatan/perikatan tersebut dengan sendirinya batal demi hukum dan dapat dibatalkan oleh sebab hukum. Dalam hal perjanjian atau perikatan yang terjadi pada perkara a quo yakni antara TERLAWAN II terhadap orang tua



PARA PELAWAN serta Pemberian Kuasa yakni didalamnya tertuang kesepakatan anatar 2 (dua) pihak pemberi kuasa dengan penerima kuasa dari ORANG YANG SUDAH MENINGGAL/DALAM KUBUR (2004), maka terhadap perikatan-perikatan tersebut dapat diajukan pembatalan oleh pihak mana yang merasa dirugikan atas hak-haknya dihubungkan dengan adanya perjanjian atau pengikatan-pengikatan dimaksud ---Vide BUKTI P-11, 14 & 15;

28. Bahwa oleh karena perjanjian dan atau pengikatan-pengikatanyang timbul oleh karena perbuatan melawan hukum dan niat jahat/tidak beritikad baik serta tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang dilakukan oleh TERLAWAN II dan atau secara bersama-sama dengan TERLAWAN III maka demi hukum terhadap perbuatan- perbuatan yang telah terjadi tersebut atau perbuatan melawan hukum yang telah tertuang di dalam surat kuasa diikuti atau dilanjutkan dengan perjanjian kredit, pengakuan hutang dan lain-lain yang menyertainya dalam hal ini perbuatan a quo antara TERLAWAN II Dan TERLAWAN III maka segala produk hukum yang dihasilkan atau dikeluarkan oleh TERLAWAN IV Dan TERLAWAN V adalah cacat hukum untuk itu BATAL DEMI HUKUM atau setidaknya Dapat Dibatalkan;

Berdasarkan dalil-dalil hukum pada posita tersebut di atas, MOHON KEPADA PENGADILAN NEGERI TANGERANG UNTUK TIDAK MENGELUARKAN PENETAPAN TERHADAP PELAKSANAAN EKSEKUSI NOMOR 54/Pen/Eks/2013/PN. Tng. Selanjutnya Mohon Agar Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Melalui Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili Perlawanan Ini Berkenan Memberi Keputusannya sebagai berikut :

PETITUM :

DALAM PROVISI :

Membatalkan pelaksanaan eksekusi atas obyek perlawanan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dalam Surat Penetapannya tertanggal 16 Januari 2014 Nomor : 54/Pen.Eks/2013/PN.Tng;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Perlawanan/Bantahan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Surat Perjanjian Kerjasama pada tanggal 10 November 2011 yang dibuat antara TERLAWAN II dengan MEFTA WAHYUDI/Orang Tua PARA PELAWAN adalah cacat hukum karena dibuat melalui tipu daya serta oleh sebab yang tidak halal yang dilakukan oleh TERLAWAN II maka untuk itu batal demi hukum;
4. Menyatakan Surat Kuasa Yang dibuat atau Didapat TERLAWAN II dari Pemberi Kuasa ALMARHUM HENDRO BASUKI yang telah meninggal dunia pada tahun 2004 adalah cacat hukum serta berakibat batal demi Hukum dengan segala akibat hukumnya termasuk semua dan atau seluruh akte-akte yang dibuat dihadapan notaris dan atau pejabat pembuat akte yang berwenang dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan TERLAWAN III telah melakukan kelalaian atau melanggar AZAS KEHATI-HATIAN atau Prudential Principle dengan telah melakukan transaksi terhadap TERLAWAN II yang menggunakan surat kuasa yang dipalsukan (cacat hukum) atas nama HENDRO BASUKI (ALMARHUM);
6. Menyatakan Cacat Hukum dan oleh karenanya Batal Demi Hukum terhadap Akte Pejanjian Kredit yang dilakukan antara TERLAWAN II dengan atau terhadap TERLAWAN III sepanjang dan atau berhubungan dengan OBJEK PERLAWANAN yakni Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 642/Sudimara Barat Tanggal 19 Maret 1997, atas nama HENDRO BASUKI Luas 220 M2, berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Lembang Baru III No. 8 RT. 002/RW. 009 Kel. Sudimara Barat Kec. Ciledug Kota Tangerang karena dibuat dari hasil Produk Perjanjian Kredit Yang Cacat Hukum antara TERLAWAN II dengan TERLAWAN III;
7. Menyatakan Cacat Hukum dan oleh karenanya Batal Demi Hukum terhadap Proses Lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Negara Tangerang/KPKNL Tangerang pada Hari Kamis Tanggal 20 Juni 2013, oleh karenanya Batal Demi Hukum;
8. Menyatakan Cacat Serta Tidak Berharga Secara Hukum Risalah Lelang Nomor 117/2013 Terhadap Pemenang Lelang atas nama DEVI MARGONI/TERLAWAN I serta akibat hukumnya;
9. Menyatakan cacat hukum dan oleh karenanya batal demi hukum peralihan nama yang semula atas nama HENDRO BASUKI KEPADA DEVI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MARGONI, Gambar Situasi Nomor 1819 Tertanggal 07 Maret 1997, Seluas 220 M2 (Dua Ratus Dua Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kelurahan Sudimara Barat Kecamatan Ciledug Kota Tangerang yang diterbitkan pencatatannya oleh TERLAWAN V karena melalui hasil dari proses produk cacat hukum yang dibuat atau dilakukan oleh TERLAWAN II bersama-sama dengan TERLAWAN III;

10. Menyatakan Serta Memerintahkan Kepada TERLAWAN V Untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang atas Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak atas tanah tertanggal 12 Juli 2013 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 642 Kelurahan Sudimara Barat atas nama DEVI MARGONI, Gambar Situasi Nomor 1819 Tertanggal 07 Maret 1997, Seluas 220 M2 (Dua Ratus Dua Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kelurahan Sudimara Barat Kecamatan Ciledug Kota Tangerang;
11. Menyatakan Batal dan Tidak Berharga Secara Hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 642 Kelurahan Sudimara Barat atas nama DEVI MARGONI, Gambar Situasi Nomor 1819 Tertanggal 07 Maret 1997, Seluas 220 M2 (Dua Ratus Dua Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kelurahan Sudimara Barat Kecamatan Ciledug Kota Tangerang;
12. Menyatakan Serta Memerintahkan Kepada TERLAWAN V Untuk Melakukan Pembatalan Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak atas tanah terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 642 Kelurahan Sudimara Barat yang semula atas nama HENDRO BASUKI KEPADA DEVI MARGONI, Gambar Situasi Nomor 1819 Tertanggal 07 Maret 1997, Seluas 220 M2 (Dua Ratus Dua Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kelurahan Sudimara Barat Kecamatan Ciledug Kota Tangerang;
13. Menghukum TERLAWAN Membayar Seluruh Biaya Perkara Yang Timbul; Atau apabila Majelis Hakim Berpendapat Lain, Mohon Ex Aequo Et Bono;

Menimbang, bahwa atas perlawanan tersebut, Terbanding I semula Terlawan I, Terbanding III semula Terlawan III dan Terbanding IV semula Terlawan IV telah mengajukan jawaban secara tertulis masing-masing pada tanggal 12 Mei 2014 yang isinya adalah sebagai berikut :

Jawaban Terbanding I semula Terlawan I :

Hal. 13 dari 46 hal. Put. No. 18/PDT/2015/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)



A. DALAM EKSEPSI ;

1. Perlawanan Pelawan I, II, III, Obscuur libel (Kabur dan tidak jelas) :
 - 1.1. Bahwa mencermati gugatan perlawanan para perlawanan yang dikonstruksikan sebanyak 15 (lima belas) halaman tidak satupun dalil para pelawan yang menyinggung tentang kedudukan/atau peranan secara materiil Terlawan II dengan Obyek Perlawanan, padahal Terlawan II ditarik pada posisi pertama yang mestinya menentukan secara formil dan materiil, dengan obyek sengketa;
 - 1.2. Bahwa dari dalili-dalil yang disampaikan para pelawan, senyata lebih ditujukan kepada Terlawan II, yang secara formal maupun materiil tidak ada hubungan sama sekali dengan pihak Terlawan I;
 - 1.3. Bahwa sebagaimana dalil para pelawan, dalam posita gugatannya telah mengakui kalau Obyek Perlawanan adalah milik Orang Tua Para Pelawan yang bernama MEFTA WAHYUDI, (asal dari sdr. Kandungnya yang bernama Hendro Basuki), yang semasa hidupnya tidak mempunyai keturunan ; yang akhirnya kemudian MEFTA WAHYUDI (orang tua kandung para pelawan), mendapat Sertifikat Hak Milik Nomor : 642/Sudimara Barat sebagai bagian warisan yang sudah diakui sendiri oleh para Pelawan;
 - 1.4. Bahwa semasa hidupnya (MEFTA WAHYUDI) telah memberikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 642/Sudimara Barat yang semula atas nama Hendro Basuki (sdr.Kandungnya) dan (alm. MEFTA WAHYUDI) yang secara langsung memberikan/atau memerintahkan untuk diberikan kepada Terlawan II. Daniel Setiawan untuk pengurusan pinjaman! lalu apa hubungannya dengan Terlawan I ?;
 - 1.5. Bahwa perlawanan Pelawan kabur dan tidak berdasar, karena bagaimanapun kedudukan Mefta Wahyudi ketika itu masih hidup dan kalau kemudian Mefta Wahyudi secara langsung yang memberikan Sertifikat SHM Nomor : 642/Sudimara Barat (semula an. Hendro Basuki) adalah sah karena untuk kepentingan pribadinya;
 - 1.6. Bahwa didalam dalil Para Pelawan dalam gugatan Perlawanannya halaman 6 butir 11 Mefta Wahyudi(alm), telah sepakat dengan Terlawan II, untuk mendapatkan Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dari Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari Terlawan II,



Daniel Setiawan, yang kemudian menurut Para Pelawan hanya diberikan Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah)? Dalil tersebut sungguh tidak masuk logika, karena bagaimana hubungan hukum antara MEFTA WAHYUDI, dengan pihak Terlawan II, adalah untuk kepentingan daripada MEFTA WAHYUDI, dan fakta tersebut telah terjadi atas kemauan dan itikad baik antara para pihak MEFTA WAHYUDI dan DEDI SETIAWAN/Terlawan II ; sehingga hubungan keduanya merupakan suatu kesepakatan hukum yang mengikat yang tidak ada relevansinya dengan pihak Para Pelawan selaku ahli waris karena hubungan hukum tersebut terjadi ketika MEFTA WAHYUDI pemilik asal Sertifikat Nomor : SHM.642/Sudimara Barat masih HIDUP;

- 1.7. Bahwa sehingga sebagaimana ketentuan Undang-undang setiap perikatan/perjanjian/kesepakatan yang sudah dibuat para pihak tanpa paksaan, secara otomatis berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan bersifat mengikat para pihak, dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak ; apalagi sipembuat kesepakatan yaitu MEFTA WAHYUDI (ahli waris dari alm. HENDRO BASUKI), disaksikan oleh pihak Pelawan I, II, dan III sendiri;

Berdasarkan alasan-alasan diatas maka Terlawan I, mohon kiranya Pengadilan Negeri Tangerang Cq. Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa Perkara ini menyatakan Gugatan Perlawanan Para Pelawan (I, II dan III) Kabur dan tidak Jelas (Obscur libel), untuk itu harus ditolak atau setidaknya menyatakan Perlawanan Para Pelawan (I, II dan III), tidak dapat diterima (Niet vankeljik verklaard / NO);

2. PARA PELAWAN TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS UNTUK MENGAJUKAN DALAM PERKARA A QUO

- 2.1. Bahwa kedudukan para Pelawan juga patut dipertanyakan, karena menurut para Pelawan HENDRO BASUKI, masih mempunyai saudara kandung lainnya yang bernama Bambang Waluyo dan Nok Ratinah, maka ahli waris daripada kedua saudara kandung Hendro Basuki tersebut juga secara hukum harus diikut sertakan, karena dengan meninggalnya MEFTA WAHYUDI, tidak serta merta Para Pelawan mendudukan dirinya sebagai Pewaris dari Barang/Obyek, yang

Hal. 15 dari 46 hal. Put. No. 18/PDT/2015/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berasal dari Pamannya berupa "Fisik Tanah dan Bangunan seluas 220 m2 terletak di jalan Lembang III No. 8 Kelurahan Sudimara Barat Kec. Ciledug Kota Tangerang, tercatat dalam sertifikat SHM Nomor : 642/Sudimara Barat tersebut;

2.2. Bahwa karena secara hukum Hak Waris yang dianggap berasal dari orang Tuanya bernama MEFTA WAHYUDI, (Obyek Gugatan) serta merta menjadi boedel warisan dari seluruh keponakannya baik itu berasal dari anak alm. Bambang Waluyo, Untung Haryono maupun dari anak almh. Nok Ratina yang merupakan sdr. Kandung daripada Hendro Basuki;

2.3. Bahwa gugatan Perlawanan Pelawan jelas-jelas tidak beralasan, bahkan secara hukum Pelawan tidak mempunyai kapasitas untuk melakukan Perlawanan, karena sikap dan tindakan Pelawan yang tidak jujur disatu pihak mengakui kalau pihak Pelawan dan Orang tua Pelawan yang bernama MEFTA WAHYUDI almh telah menyetujui adanya kesepakatan Kerjasama untuk melakukan Pinjaman tertanggal 10 Nopember 2011, bahkan didalam perjanjian Kerjasama maupun, perbuatan hukum atas peralihan Obyek sengketa kepada Daniel Setiawan/Terlawan II, atas keinginan dan kesepakatan bersama dari MEFTA WAHYUDI dan diketahui pula oleh para Pelawan I, II dan III, saehingga Dana kredit yang dikucurkan oleh Bank Pundi sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang diterima oleh Terlawan II (DANIEL SETIAWAN) yang menjadikan Terlawan II/Bank Pundi menderita kerugian adalah akibat dari ulah para Pelawan I, dan II, sendiri dan para Pelawanlah yang harus dituntut tanggung jawabnya atas kerugian ini;

2.4. Bahwa sebagaimana dokumen/bukti yang ada pada kami, ternyata peranan para Pelawan, untuk mensukseskan pengajuan kredit atas nama Terlawan II, cukup besar, para pelawan sangat-sangat punya andil besar mendorong Terlawan II/Daniel Setiawan, untuk menjadi pemohon pinjaman (Debitur) dengan jaminan sertifikat SHM Nomor : 642/Sudimara Barat yang semula atas nama Hendro Basuki, yang beralih menjadi nama klien kami Terlawan I / Devi Margoni secara sah;



2.5. Bahwa dari peranan para Pelawan kemudian menjadikan pihak Terlawan III percaya kepada Daniel Setiawan/Terlawan II sebagai Pemohon Kredit selanjutnya oleh Terlawan III obyek permohonan diletakkan beban hipotik diatas sertifikat SHM Nomor : 642/Sudimara Barat kepada Bank Pundi Tbk selaku Kreditor ; karena terjadi kemacetan pembayaran kredit, maka pihak Bank Pundi selaku Kreditor melakukan Lelang atas jaminan/hipotik yang diletakkan tersebut, yang kemudian dari hasil Lelang Eksekusi dimenangkan oleh klien kami, Terlawan I/DEVI MARGONI, sesuai Risalah Lelang Nomor: 117/2013 tanggal 20 Juni 2013 ; sehingga dengan beralihnya obyek sengketa atas nama Terlawan I, secara sah dan mengikat, maka Para Pelawan sudah tidak lagi mempunyai kapasitas dalam perkara a quo;

Berdasarkan alasan-alasan diatas maka Terlawan I, mohon kiranya Pengadilan Negeri Tangerang Cq. Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa Perkara ini menyatakan Gugatan para Pelawan tidak diterima (Niet vankeljik verklaard / NO);

3. PETITUM TIDAK DIDUKUNG OLEH POSITA GUGATAN;

3.1. Bahwa mencermati Petitum Para Pelawan pada halaman 13, Perlawanannya poin 1, 2, 3, 4, dan 5 serta poin 6, sama sekali tidak tercermin dalam dalil-dalil posita/Pundamentum petendi Gugatan Perlawanan para Pelawan;

3.2 Bahwa demikian pula dengan petitum pada halaman 14, gugatan perlawanannya pada poin 7 dan 11 petitum gugatan perlawanan para pelawan (I, II, III), akan tetapi tidak tercermin dalam posita (pundamentum petendi) gugatan perlawanannya;

3.3. Bahwa dengan demikian fakta diatas jelas menunjukan bahwa ternyata antara petitum gugatan dengan pundamentum petendi Gugatan perlawanan para Pelawan tidak sinkron, untuk itu cukup berdasar untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard / NO);

4. PETITUM GUGATAN Pelawan pada poin 5, (hal.13) poin 10 (halaman 10) poin 11 (halaman 14) dan poin 12 (Hal.15), masuk pada kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara :

Hal. 17 dari 46 hal. Put. No. 18/PDT/2015/PT.BTN



4.1. Bahwa mencermati serta mengkaji petitum para Pelawan, pada poin 10 dan poin 11 (hal.14) serta poin 12 (hal.15) gugatan perlawanan, yang antara lain :

- a. Poin 10, tertera, Menyatakan serta memerintahkan kepada Terlawan V untuk mencabut keputusan Tata Usaha Negara, berupa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang atas pencatatan pendaftaran dst. dst;
- b. Pada poin 11, Menyatakan Batal dan Tidak Berharga Secara Hukum Sertifikat Hak Milik Nomor : 642/Sudimara Barat, dstdst;
- c. Pada poin 12, Menyatakan Serta Memerintahkan kepada TERLAWAN V untuk Melakukan Pembatalan Hak, dstdst;

4.2. Bahwa dengan konstruksi gugatan pada petitum gugatan Pelawan (I, II, III) diatas (poin a, b, c), jelas menunjukan bahwa Pengadilan Tangerang, selaku Peradilan Umum tidak berwenang melakukan Pembatalan terhadap Keputusan-keputusan yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara karena wilayah tersebut merupakan kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara, untuk itu cukup berdasar untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard / NO.);

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Terlawan I, mohon kiranya Pengadilan Negeri Tangerang Cq. Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa Perkara ini berkenan untuk menerima Eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya, dan menyatakan menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan Perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang termuat dalam Eksepsi mohon dianggap termasuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Pelawan (I, II, III) kecuali atas pengakuan yang jelas dan tegas;
3. Bahwa Terlawan I, menolak dengan tegas dalil para Pelawan (I, II, III) sebagaimana yang termuat dalam hal. 3 butir 3 dan butir 4, 5 dan 6 poin 7 hal. 4 dan hal. 5, dengan pertimbangan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa obyek perlawanan atas sebidang tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 642/Sudimara Barat yang terletak di Jalan Lembang III No. 8 Kelurahan Sudimara Barat Kecamatan Ciledug Kota Tangerang yang diterbitkan oleh Terlawan V bukan lagi atas nama Hendro Basuki, melainkan atas nama Terlawan I, (TUAN DEVI MARGONI), sesuai dengan Risalah Lelang Nomor : 117/2013 tanggal 20 Juni 2013, sebagai bukti yang mengikat secara hukum, karena diproses sesuai mekanisme yang berlaku dan tanda tangani oleh Pejabat yang berwenang untuk itu;
- b. Bahwa tentang dalil Para Pelawan (I, II, III) yang menyatakan, bahwa Hendro Basuki selaku pemilik asal, semasa hidupnya adalah membujang, sehingga menganggap bahwa dalam proses kredit kepada Bank Pundi selaku Kreditor terdapat kesalahan, atau data-data yang palsu timbul pertanyaan, kalau ternyata ada kesalahan atau ada kepalsuan atas dokumen-dokumen yang dibuat, siapa yang harus disalahkan ? apakah Terlawan II ? atau Terlawan I atau Terlawan IV dan V ? tentu tidak ; karena secara historis, Para Pelawan (I, II, III), sendiri yang telah melakukan ikatan hukum dengan Terlawan II, dengan menjaminkan sertifikat a quo yang ada ditangan para pelawan (I, II, III dan orangtua dari Pelawan yang bernama Mefta Wahyudi, sehingga menjadikan kerugian bagi Bank Pundi Tbk selaku Kreditor yang telah meletakkan hipotik atas obyek a quo tersebut dengan. mengambil alih kewenangan yang-ada, agar kerugian yang sudah diderita pihak Bank Pundi dapat tertanggulangi sesuai dengan azas prudential;
- c. Bahwa sebagaimana biasanya Terlawan I, mengikuti Lelang dengan melihat pada Surat Kabar yang diumumkan oleh Terlawan IV, sehingga Pelaksanaan Lelang oleh Terlawan IV, sebagaimana tersebut dalam Risalah Lelang Nomor : 117/2013 tertanggal 20 Juni 2013, yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I Berkwalitas sah (Richard Nadaek, SH), pada kantor

Hal. 19 dari 46 hal. Put. No. 18/PDT/2015/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)



Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), adalah sah dan mengikat menurut hukum sebagai bukti sempurna;

4. Bahwa ditolak dengan tegas dalil Para Pelawan pada halaman 5, dan halaman 6 poin II, posita (pundamentum petendi) perlawanan Para Pelawan (I, II, III) harus ditolak dengan tegas;
 - a. Karena tidak beralasan hukum, justru karena para Pelawan (I, II, III) yang telah mengakui sebagai ahli waris daripada MEFTA WAHYUDI, harus ikut pula bertanggung jawab atas Kesepakatan hukum yang telah dilakukan antara TERLAWAN II dengan MEFTA WAHYUDI (saat masih hidup), sebagai pemilik sah waris pengganti (alm. HENDRO BASUKI) atas sertifikat Nomor : 642/Sudimara Barat;
 - b. Bahwa dan faktanya pihak Pelawan (II, III) telah dengan sukarela bertindak sebagai Saksi, sehingga Surat Perjanjian Kerjasama, tertanggal 10 Nopember 2011 yang ditanda tangani oleh MEFTA WAHYUDI (saat masih hidup) dengan DEDY SETIAWAN/ Terlawan II, sebagai DEBITUR pada Bank PUNDI, dengan Jaminan sesuai Sertifikat Nomor : 642/Sudimara Barat tanggal 19 Maret 1997, luas 220 semula atas nama HENDRO BASUKI, berikut bangunan berdiri diatasnya I terletak di Jalan Lembang Baru III, Nomor 8 Rt 00/Rw 09 Desa Kelurahan Sudimara Barat Kecamatan Ciledug Kota Tangerang, sehingga tidak ada alasan untuk membatalkan perjanjian yang dibuat tertanggal 10 Nopember 2011, kecuali atas persetujuan kedua belah pihak yang membuat dan Para Pelawan (I, II, II) sebagai ahli waris Mefta Wahyudi, tidak berhak untuk melakukan pembatalan;
 - c. Bahwa para Pelawan (I, II, III) Bahkan telah membuat Suatu Pernyataan yang mengikat, dengan sadar, untuk memperkuat bukti daripada Terlawan II, agar dipercaya oleh Terlawan III, yang sampai akhirnya Terlawan III meletakkan Hipotik/Roya atas Sertifikat Nomor 2642/Sudimara Barat tanggal 19 Maret 1997, luas 220 semula atas nama HENDRO BASUKI, berikut bangunan berdiri diatasnya terletak di Jalan Lembang Baru III,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 8 Rt 002/Rw 09 Desa Kelurahan Sudimara Barat
Kecamatan Ciledug Kota Tangerang;

- d. Bahwa penjaminan mana untuk kepercayaan Kreditur terhadap Debitur/Terlawan II, sehingga kemudian obyek jaminan tersebut diRoya berdasarkan Surat Nomor : 045/FMT/BPI/VI/2013 tanggal 25/06/2013 oleh PT. Bank Pundi Indonesia selaku kreditur, sehingga jaminan mana adalah sah dan mengikat menurut hukum karena dibuat atas kesepakatan;
- e. Bahwa dan ternyata pihak Terlawan II, selaku Debitur, telah. Memberikan sejumlah uang Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), kepada para Pelawan I, II, III sehingga tidak ada alasan bahwa perjanjian ini melawan hukum;
5. Bahwa lagi pula jika para Pelawan I, II, III mengetahui akan ketidaksempurnaan dari dokumen-dokumen yang diajukan, bukankah dokumen-dokumen yang dibuat dengan Terlawan II, adalah berasal dari ide para Pelawan sendiri? sehingga para pelawanpun dapat digiring sebagai pelaku yang ikut andil dan punya peranan penting dalam proses permohonan Terlawan II untuk menarik keuntungan dari Terlawan III, yang tidak ada relevansinya sama sekali dengan Terlawan I;
6. Bahwa di dalam halaman 7 poin 15 Posita gugatan perlawanannya, para Pelawan I, II, III telah mengakui bahwa Terlawan II, telah memberikan uang kepada Orang Tuanya (MEFTA WAHYUDI), dan kemudian tidak pernah muncul lagi, menunjukkan bahwa wujud kesepakatan antara MEFTA WAHYUDI, selesai, ia sudah menikmati hasil kerjasamanya dengan pihak Terlawan II/DANIEL SETIAWAN, sehingga jika Terlawan II wanprestasi, maka jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor : 642/Sudimara Barat yang diberikan kepada Lembaga Penjamin/Bank Pundi Tbk. Yang sudah diletakkan Hak Tanggungan/Hipotik kepada Bank Pundi TBK sebagai pemilik/diroya, berhak melakukan penjualan langsung secara "Terbuka" (Publisitas) kepada masyarakat umum, dan kebetulan sebagai penawar tertinggi ketika itu adalah Klien kami Terlawan I (DEVI MARGONI), maka sesuai mekanisme Undang-undang DEVI MARGONI ditunjuk oleh Pejabat Lelang sebagai satu-satunya Pemenang atas lelang

Hal. 21 dari 46 hal. Put. No. 18/PDT/2015/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

yang diadakan tertanggal 20 Juni 2013, yang berlangsung sesuai mekanisme sehingga tidak dapat dibatalkan secara sepihak;

7. Bahwa harus ditolak dalil Para Pelawan pada halaman 7 poin 14, karena didalam perjanjian yang dibuat oleh MEFTA WAHYUDI dengan Terlawan II/DANIEL SETIAWAN tidak ada batas waktunya ; sehingga dalil tersebut hanya rekayasa;
8. Bahwa harus ditolak dengan tegas dalil para Pelawan pada halaman 8 poin 19, yang menyatakan bahwa ada terror yang dilakukan dari, pihak Terlawan I, adalah tidak; benar karena ketika kuasa Terlawan I, datang hanya menunjukan Berita Acara Pemenang Lelang, karena sebagai salah satu pembeli Lelang dengan itikad Baik, harus mendapat perlindungan hukum, sehingga Terlawan melalui kuasanya (Hendry Kusuma) menganjurkan melalui jalur hukum;
9. Bahwa harus ditolak dalil Para Pelawan pada halaman 9, poin 22, dan poin 23 (hal. 10) poin 24 posita gugatan perlawanan para Pelawan, dengan pertimbangan :
 - a. Bahwa menurut Para Pelawan (I, II, III) Terlawan II/DANIEL SETIAWAN telah menggunakan identitas HENDRO BASUKI, selaku Pemberi Kuasa, padahal ia sudah meninggal, sedangkan terhadap dokumen lainnya, yang didalilkan harus dibuktikan melalui ranah pidana terlebih dahulu ; karena bagaimanapun hanya pihak Pelawanlah yang mempunyai peranan penting secara hukum sehingga , Sertifikat Hak Milik Nomor : 642/Sudimara Barat menjadi beban hipotik yang diletakkan Terlawan III atas beban hutang Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) milik Terlawan II, yang tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada Terlawan I selaku pembeli yang beritikad baik, yang wajib dilindungi Undang-undang;
10. Bahwa dari hasil investigasi Terlawan I, ternyata pihak Para Pelawan I, II, III beserta MEFTA WAHYUDI alm, yang telah berperan aktif mendudukkan Terlawan II, sebagai Debitur, sehingga kemudian memfigurkan lagi Pamannya (HENDRO BASUKI), menjadi seolah-olah ada, akan tetapi sudah meninggal,sehingga apapun alasannya, pihak Para Pelawan I, II, III telah menggali/membuka kembali kuburan untuk mengubur diri sendiri;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa untuk kepentingan keuntungan daripada para Pelawan I, II, III telah memanfaatkan sertifikat Nomor : 642/Sudimara Timur yang ada pada pihak Orang Tua Pelawan (MEFTA WAHYUDI) dengan memfigurkan Terlawan II, sebagai Debitur dengan cara bagi hasil untuk kepentingan usaha bersama, dan ternyata akibat dari kesepakatan tersebut, dana Bank Pindu telah dinikmati para Pelawan sebenar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), yang sudah dinikmati oleh para Pelawan I, II, III dan MEFTA WAHYUDI ; sehingga kalau kemudian sertifikat tersebut dialihkan ke pihak Klien Kami Devi Margoni, adalah sesuai Undang-undang yang ada;
12. bahwa pihak Terlawan I dan Terlawan III Bank Pundipun telah melaporkan para Pelawan/principal terkait dengan pengakuan para Pelawan I, II dan III tersebut, beserta dokumen-dokumen dibawah tangan yang dibuat oleh para Pelawan untuk melancarkan aksinya;
13. Bahwa ditolak dengan tegas dalil para pelawan pada halaman 24, posita gugatan perlawanannya, karena para Terlawan I, adalah pembeli berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan yang harus dilindungi yang kemudian menerima Roya dari Terlawan III adalah sah dan mengikat;
14. Bahwa kalau kemudian Para Pelawan I, II, III menganggap pihak Terlawan II, telah melanggar hukum dengan memalsukan surat kuasa, harus dibuktikan melalui ranah pidana, sebelum perkara ini berjalan;
15. Bahwa tentang dalil poin 25 halaman 11 posita gugatan perlawanannya masuk ranah peradilan Tata Usaha Negara yang bukan kompetensi peradilan Umum, sehingga dalil tersebut harus dikesampingkan;
16. Bahwa harus ditolak dengan tegas dalil para pelawan pada poin 26 halaman II, posita gugatannya, karena sebagaimana data yang ada pihak 'Terlawan III, selaku badan dan Lembaga Keuangan telah melakukan survey yang ternyata hanya bertemu dengan para Pelawan II dan III selaku ahli waris MEFTA WAHUDI dan MEFTA WAHYUDI, dari hasil survey ternyata memang ada obyek, dan pemilik yang mengakui, kalau obyek perkara adalah miliknya dan tindakan ini sudah dipersiapkan oleh Pelawan I dan II, sehingga tidak ada alasan bahwa Terlawan III, melanggar asas prudential principle / asa kehati-hatian yang berlaku dalam setiap lini perbankan Indonesia;

Hal. 23 dari 46 hal. Put. No. 18/PDT/2015/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)



17. Bahwa sekali lagi jika Para Pelawan tidak mempersiapkan dan memfigurkan Terlawan II, tentu obyek perlawanan tidak berpindah kepada Terlawan III ; sehingga justru yang melanggar hukum adalah pihak pelawan sendiri;
18. Bahwa sehingga dalil Pelawan pada halaman 12, no. 28, harus ditolak dengan tegas-karena itikad atau niat jahat hanya datangnya dari Pelawan I, II, III sendiri, yang telah. menjadikan figure Terlawan II, agar dengan begitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 642/Sudimara Barat (milik pamannya) ini dapat diuangkan/mencari modal melalui pinjaman pada Bank Pundi sehingga apapun dasarnya, jika suatu kesepakatan dibuat atas dasar keinginan para pihak dengan tanpa ada paksaan, maka harus diakui sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuat, demikian pula kesepakatan yang telah dibuat dan ditanda tangani oleh para pihak Terlawan II DANIEL SETIAWAN dengan MEFTA WAHYUDI, adalah sah karena dilakukan secara sadar dan atas dasar saling menguntungkan, bagi kedua belah pihak sehingga beralasan hukum jika perjanjian tertanggal tertanggal 'tertanggal 10 Nopember 2011, yang disaksikan oleh para Pelawan adalah sah dan mengikat sebagai memenuhi ketentuan Undang-undang, sehingga dalil perlawanan pada poin 27 dan 28 posita gugatan (pundamentum petendi) harus ditolak demi hukum;
19. Bahwa dengan demikian Perjanjian Kredit Nomor : 055/F/011-P8/11/11 tanggal 17 Nopember 2011, antara Bank Pundi selaku Kreditur dengan Terlawan II (DANIEL SETIAWAN) selaku Kreditur adalah sah dan mengikat dan tidak dapat dibatalkan sesuai dengan azas kehati-hatian yang bertujuan melindungi nasabah dan publik;
20. Bahwa sehingga beralasan hukum, Pengadilan Negeri Tangerang, mengeluarkan Penetapan Terhadap Pelaksanaan Sita Eksekusi Nomor : 54/Pen/Eks/2013/PN.TNG, sebagai bagian pelaksanaan Eksekusi atas sertifikat Hak Milik Nomor : 642/Sudimara barat tanggal 19 Maret 1997, luas 220 semula atas nama HENDRO BASUKI, berikut bangunan berdiri diatasnya terletak di Jalan Lembang Baru III, Nomor 8 Rt 002/Rw 09 Desa Kelurahan Sudimara Barat Kecamatan Ciledug Kota Tangerang adalah sah mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa sehingga permohonan provisi yang diminta oleh pemohon atau para Pelawan I, II, III tidak beralasan hukum untuk itu harus ditolak, karena Obyek Perlawanan sertifikat Hak. Milik Nomor : 642/Sudimara Barat tanggal 19 Maret 1997, luas 220 semula atas nama HENDRO BASUKI, berikut bangunan berdiri diatasnya terletak di Jalan Lembang Baru III, Nomor 8 Rt 002/Rw 09 Desa Kelurahan Sudimara Barat Kecamatan Ciledug Kota Tangerang, telah beralih secara sah kepada Terlawan I (Tuan DEVI MARGONI, sesuai dengan Risalah Lelang Nomor: 117/2013 tanggal 6 Juni 2013 sebagai bukti sempurna menurut hukum;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Terlawan I mohon kiranya Pengadilan Negeri Tangerang berkenan untuk memberikan putusan dengan menyatakan menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

Oleh karenanya berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan diatas, Terlawan I mohon kiranya Pengadilan Negeri Tangerang berkenan untuk memberikan putusan, sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya;

B. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Perlawanan Pelawan I, II dan III tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

Jawaban Terbanding III semula Terlawan III :

I. Dalam Eksepsi

Mejelis Hakim Yang Terhormat.

Setelah rnembaca dengan seksama gugatan Perlawanan *a quo*, Terlawan III berpendapat gugatan Perlawanan Para Pelawan mengandung cacat formil baik karena tidak mempunyai dasar hukum maupun *obscure libeli* seperti yang dijelaskan di bawah ini :

1. Para Pelawan Secara Yuridis Tidak Berwenang Dalam Mengajukan Gugatan Perlawan *A quo*;

Berdasarkan penjelasan Para Pelawan dalam gugatan *a quo* menyatakan bahwa antara Para Pelawan memiliki hubungan keluarga

Hal. 25 dari 46 hal. Put. No. 18/PDT/2015/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)



dengan pemilik jaminan (Hendro Basuki) dan menyatakan berhak sebagai ahli Waris dari pemilik jaminan (Hendro Basuki) *A QUAD NON*. Namun mengacu pada data dari Kartu Keluarga dari Debitur (Terlawan II) dan pemilik jaminan kredit atas nama Sdr. Hendro Basuki, tidak ada keterangan yang menyatakan adanya hubungan hukum antara Para Pelawan dengan Debitur (Terlawan II) dan Hendro Basuki;

Lagipula, dalil Para Pelawan adalah sebagai ahli Waris dari Sdr. Hendro Basuki dan yang berhak mendapatkan harta waris termasuk objek jaminan kredit sama sekali tidak dapat dibuktikan berdasarkan penetapan dari badan peradilan;

Oleh karena itu, Tergugat III menyimpulkan bahwa Para Pelawan sama sekali tidak mempunyai wewenang dalam mengajukan gugatan a quo karena tidak berkedudukan sebagai ahli Waris dari Sdr. Hendro Basuki.

2. Gugatan Perlawanan Tidak Memenuhi Syarat Formil Karena Diajukan Setelah Dilaksankannya Pelaksanaan/Penjualan Lelang (*Executorial Verkoop*);

Berdasarkan gugatan Perlawanan Para Pelawan pada dasarnya diajukan atas dasar telah dilaksanakannya eksekusi jaminan hak tanggungan, hal ini selengkapnyanya dinyatakan pada gugatan Perlawanan halaman 1 gugatan a quo terdaftar di Pengadilan Negeri Tangerang dengan Perkara No : 44/Pdt.Plw/2014/PN.TNG pada tanggal 27 Januari 2014;

Mengacu dari fakta hukum di atas, pelaksanaan/penjualan lelang (*executorial verkoop*) atas jaminan hak tanggungan telah dilaksanakan pada tanggal 20 Juni 2013, sedangkan gugatan Perlawanan Pelawan didaftarkan pada Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 27 Januari 2014. Sesuai dengan ketentuan, gugatan perlawanan hanya dapat diajukan oleh Para Pelawan sebelum dilakukan *executorial verkoop*, karena apabila hal ini dilakukan maka atas gugatan perlawanan tersebut secara yuridis harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Mengacu pada pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI :

- Putusan Perkara No. 1157 K/Pdt/ 1986 tanggal 30 November 1987;
dan
- Putusan Perkara No. 2584 K/Pdt/ 1986 tanggal 14 April 1988;



secara tegas dan terang bahwa dasar gugatan perlawanan hanya dapat diajukan melalui pengadilan sebelum dilakukan *executorial verkoop*, apabila hal ini dilakukan maka terhadap perlawanan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Demikian pula disampaikan oleh M. Yahya Harahap (lihat buku: Perlawanan Terhadap Eksekusi Grose Akta Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi, penerbit PT Citra Aditya Bakti, halaman 98, karangan M. Yahya Harahap) sebagai berikut :

"Sebagaimana yang sudah dijelaskan batas tenggang waktu mengajukan gugatan Perlawanan telah diangkat sebagai syarat formal. Apabila telah diajukan setelah eksekusi selesai dilaksanakan, dianggap telah melanggar tata tertib beracara, dan langsung dijadikan dasar alasan menyatakan Perlawanan "tidak dapat diterima" (niet en vanklijke verklaring)."

Berdasar hal-hal yang dikemukakan di atas, gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan nyata-nyata mengandung cacat formil karena diajukan pelaksanaan/penjualan lelang (*executorial verkoop*). Oleh karena itu, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a qua harus menyatakan gugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

3. Gugatan Perlawan Mengandung *Obscure Libel*, Karena Para Pelawan Dalam Mendalilkan Dugaan Perbuatan Melawan Hukum Tidak Dapat Menunjukkan Dasar Ketentuan Yang Dilanggar Oleh Terlawan II

Mengacu pada gugatan Perlawanan *a quo*, dasar gugatan Para Perlawanan mengenai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Terlawan III, hal ini secara tegas dinyatakan dalam gugatan Perlawanan halaman 12 angka 28 berbunyi sebagai berikut :

"Bahwa oleh karena perjanjian atau pengikatan-pengikatan yang timbul oleh perbuatan melawan hukum dan niat jahat/tidak beritikad baik serta tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang dilakukan oleh Terlawan II dan atau secara bersama-sama dengan Terlawan III maka demi hukum terhadap perbuatan-perbuatan yang telah terjadi tersebut atau perbuatan hukum yang telah tertuang dalam surat kuasa diikuti dan

Hal. 27 dari 46 hal. Put. No. 18/PDT/2015/PT.BTN



dilanjutkan dengan perjanjian kredit, pengakuan hutang dan lain-lain yang menyertainya dalam hal ini perbuatan a qua antara Terlawan II dengan Terlawan III maka segala produk hukum yang dihasilkan atau dikeluarkan oleh Terlawan IV dan Terlawan V adalah cacat hukum untuk itu batal demi hukum atau setidaknya tidak dapat dibatalkan”;

Dalil-dalil gugatan Perlawanan Para Pelawan tersebut di atas, jelas hanya mengada-ada karena tidak menguraikan dengan jelas mengenai ketentuan hukum yang mana yang telah dilanggar oleh Terlawan III yang menjadi dasar/alasan Para Pelawan dalam mengajukan gugatan Perlawanan perbuatan melawan hukum;

Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum di atas, nyata-nyata Para Pelawan tidak teliti dan tidak cermat serta telah lalai untuk merumuskan dasar-dasar hukum dalam gugatannya, sehingga menjadi tidak jelas, kabur atau tidak sempurna mengenai alasan-alasan dan dasar-dasar hukum dalam Gugatannya. Oleh karenanya, patut dan pantas gugatan Perlawanan Para Pelawan harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onlvankelijk verklaard*);

Dengan demikian, Terlawan III dapat mematahkan atas dalil-dalil Para Pelawan yang menyatakan bahwa Terlawan III telah melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, patut dan pantas gugatan Perlawanan a quo ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

4. Gugatan yang Diajukan Oleh Para Pelawan Mengandung *Exceptio Dilatoria*, Karena Gugatan Masih Prematur

Mengacu pada dalil Para Pelawan pada halaman 10 angka 23 menyampaikan bahwa seluruh indentitas sebagai syarat proses pengajuan kredit kepada Terlawan III adalah rekayasa atau palsu;

Bahwa terhadap dalil Para Pelawan tersebut yang menyatakan adanya dugaan rekayasa atau pemalsuan terhadap indentitas sebagai syarat proses pengajuan kredit wajib dibuktikan kebenarannya secara materiil dalam hal ini harus terdapat putusan pidana yang memutuskan bahwa indentitas yang dijadikan syarat proses pengajuan kredit benar adalah palsu. Sepanjang tidak terdapat putusan pidana tersebut maka dalil



mengenai adanya rekayasa atau pemalsuan adalah asumsi subjektif Para Pelawan;

Dengan demikian, dalil Para Pelawan tersebut nyata-nyata mengandung *exceptio dilatoria* karena gugatan yang diajukan masih prematur dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampaui yakni masih perlu dibuktikan terlebih dahulu mengenai kebenaran adanya rekayasa dan pemalsuan atas identitas yang dijadikan syarat dalam proses pengajuan kredit di tempat Terlawan III melalui proses pidana sampai dengan adanya putusan pengadilan pidana yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

Oleh karena itu, patut dan pantas gugatan Perlawanan *a quo* ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

II. POKOK PERKARA

Majelis Hakim Yang Terhormat,

Bahwa pada prinsipnya Terlawan III menolak seluruh dalil-dalil dan uraian yang dikemukakan Para Pelawan dalam tiap-tiap butir posita maupun petitum gugatan Perlawanannya, kecuali atas hal-hal yang secara tegas diakui dan dinyatakan kebenarannya menurut hukum;

Berdasarkan pada jawaban-jawaban dan dalil-dalil yang telah Terlawan III sampaikan maka bersama ini Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang Terhormat yang memeriksa perkara *a quo* untuk dapat mempertimbangkan dan menerima jawaban-jawaban sebagai berikut :

1. Hubungan Hukum antara Terlawan III dengan Terlawan II Terkait Dengan Fasilitas Kredit

Majelis Hakim Yang Terhormat,

Sebelum Terlawan III memberikan jawaban terhadap dalil gugatan perlawanan *a quo*, terlebih dahulu perlu disampaikan hubungan hukum antara Terlawan III dengan Terlawan II sebagai berikut :

- a. Calon debitur atas nama Daniel Setiawan (Terlawan II) mengajukan permohonan fasilitas kredit kepada Terlawan III. Selanjutnya Terlawan II memberikan dokumen persyaratan kredit kepada Terlawan III;



- b. Terlawan III melakukan verifikasi terhadap dokumen persyaratan kredit, usaha beserta dokumen agunan kredit yang dijalankan oleh Terlawan II. Berdasarkan hasil verifikasi, pemeriksaan dokumen asli dan pengecekan melalui instansi yang berwenang, Terlawan II dinilai memenuhi seluruh persyaratan sehingga direkomendasikan dapat diberikan fasilitas kredit;
- c. Pengikatan fasilitas antara Terlawan III dengan Terlawan II berdasarkan:
- 1) Perjanjian Kredit No : 054/F/011-P8/11/11 tanggal 17 November 2011 (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit No: No: 054/F/011-P8/11/11") dengan fasilitas kredit Pundi Perak-Investasi sebesar Rp 200.000.000,-;
 - 2) Perjanjian Kredit No : 055/F/()1 1-P8/ 11/ 11 tanggal 17 November 2011 (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit No : 055/F/011-P8/11/11") dengan fasilitas kredit Pundi Perak-Investasi sebesar Rp 200.000.000,-;
- sehingga total plafond seluruhnya sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
- d. Berdasarkan Perjanjian Kredit, Terlawan II berkewajiban untuk membayar angsuran dari kedua fasilitas kredit tersebut seluruhnya sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) pada tanggal 17 setiap bulannya;
- e. Sehubungan dengan fasilitas kredit tersebut, Terlawan II memberikan jaminan kredit berupa tanah beserta bangunan dengan LT/LB : 220 m²/ 168 m² yang terletak di Jl. Lembang Baru III RT 002 RW 09 Kel. Sudimara Barat, Kec. Ciledug, Tangerang atas nama Hendro Basuki sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 642/Sudimara Barat;
- f. Jaminan kredit tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No : 234/2012 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Tangerang dengan Peringkat I dengan nilai pelunasan hutang sampai dengan Rp 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) No : 156/2011 Tanggal 27 Desember 2011 yang dibuat oleh Perisman Effendi, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangerang, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)
No : 226 tanggal 30 Nopember 2011 dan SKMHT No: 121 tanggal 17
Nopember 2011 yang keduanya dibuat oleh Desra Natasha Notaris di
Tangerang;

Berdasarkan uraian di atas, Terlawan III selaku kreditur dari Terlawan II
berhak untuk memperoleh pelunasan hutang dari jaminan kredit karena
didasarkan pada alas hak yang dibenarkan oleh peraturan perundang-
undangan;

2. Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit, Terlawan II Nyata-nyata Melakukan
Wanprestasi Karena Tidak Dapat Membayar Angsuran Sesuai Dengan
Daftar Angsuran;

Berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut di atas, Terlawan II berkewajiban
untuk membayar angsuran kepada Terlawan III sesuai dengan jumlah dan
waktu yang ditetapkan dalam Jadwal Angsuran;

Namun faktanya, Terlawan II tidak dapat melakukan pembayaran
angsurannya kepada Terlawan III sesuai dengan jumlah dan waktu yang
ditetapkan dalam Jadwal Angsuran;

Adapun sisa kewajiban Terlawan II kepada Terlawan III dari kedua fasilitas
kredit tersebut sampai dengan tanggal 03 Juni 2013 sebagai berikut :

- Pokok	:	Rp 340.297.724,60,-
- Bunga	:	Rp 66.970.299,00,-
- Denda	:	<u>Rp 18.312.018,34,-</u>
Total Kewajiban	:	Rp 425.549.171,34,-

3. Ternyata Terlawan II Sama Sekali Tidak Pernah Menanggapi Atas Surat
Teguran Pertama, Surat Teguran Kedua dan Surat Teguran Ketiga Dari
Terlawan III;

Atas kelalaian dari Terlawan II dalam melaksanakan kewajiban
pembayaran angsuran hutang kepada Terlawan III, selanjutnya Terlawan
III telah berupaya mengingatkan kepada Terlawan II melalui surat
peringatan I, II dan III;

Namun dernikian, faktanya sampai dengan batas waktu yang ditentukan
Surat Peringatan Ketiga berakhir Terlawan II sama sekali tidak
menanggapi apalagi untuk memenuhi kewajiban pembayaran angsuran
hutangnya kepada Terlawan III;

Hal. 31 dari 46 hal. Put. No. 18/PDT/2015/PT.BTN



Sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Perjanjian Kredit, mengatur sebagai berikut :

“ 8.1 Untuk menjamin pembayaran pelunasan, penuh, tertib dan dengan sebagaimana mestinya semua jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank berdasarkan perjanjian ini dan perubahan dan/atau perpanjangannya, baik jumlah pokok pinjaman (pinjaman-pinjaman), bunga, dan biaya-biaya lainnya, maka Debitur menyerahkan pada Bank jaminan(-jaminan) berupa :

Yang pengalihan hak kepemilikannya dibuktikan dengan dokumen atau perjanjian-perjanjian pengikatan jaminan yang dibuat dalam bentuk, jumlah dan isi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku atas jaminan, termasuk tetapi tidak terbatas pada hal-hal sebagai berikut, berikut segala tambahan dan atau penggantinya yang diuraikan dalam perjanjian terpisah namun merupakan kesatuan dari perjanjian ini, yaitu :

- Rumah tinggal LT 220m² LB 168m² di Jl. Lembang Baru III RT 002 RW 09, Kel. Sudimara Barat, Kec. Cileduk, Tangerang, dengan SHM No. 642/Sudimara Barat/ an. Hendro Basuki (Milik Kakak Kandung).

seluruh perjanjian (-perjanjian) jaminan tersebut (selanjutnya disebut perjanjian-perjanjian jaminan) juga terikat secara paripassu (“Cross Colateralized”) terhadap fasilitas (-fasilitas) kredit lainnya yang diberikan oleh Bank kepada Debitur atau pemberi jaminan.

“8.2 Bank berhak dan berwenang menjalankan hak dan wewenangnyanya atas jaminan yang disebut pada ketentuan-ketentuan di atas”

Dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas maka telah cukup dasar bagi Terlawan III untuk menyatakan Terlawan II telah lalai, sehingga Tergugat III berhak untuk meminta kepada Terlawan II untuk melakukan pelunasan sekaligus berikut hutang pokok, bunga serta denda;

4. Pelaksanaan Lelang Jaminan Atas Nama Hendro Basuki Telah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-undangan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan sebagai berikut :



"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa :

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. *Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. *Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor lainnya;*

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas fakta dan dasar hukum tersebut diatas, Terlawan III sebagai pemegang Hak Tanggungan secara yuridis berhak untuk melakukan *Parate Eksekusi* lelang jaminan Hak Tanggungan melalui Balai Lelang (KPKNL) Tangerang Terlawan IV;

Faktanya, pelaksanaan eksekusi lelang terhadap jaminan kredit telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, hingga pada akhirnya jaminan kredit telah dibeli oleh Terlawan I, hal ini sesuai dengan Risalah Lelang No : 117/2013 tanggal 20 Juni 2013 yang dilaksanakan oleh KPKNL Tangerang;

5. Para Pelawan Mendalilkan Bahwa Adanya Perbuatan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) Yang Dilakukan Oleh Terlawan III Terlalu MENGADA-ADA, Karena Para Pelawan Tidak Dapat Membuktikan Unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdara Sebagai Dasar Perbuatan Melawan Hukum Dimaksud.

Mengacu pada gugatan halaman, *a quad non* Para Pelawan mendalilkan dasar gugatan Perlawanan adalah atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh Terlawan III;



Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang mengatur *Onrechtmatige Daad* yang oleh beberapa ahli diterjemahkan sebagai “Perbuatan Melawan Hukum atau Perbuatan Melanggar Hukum” di dalam prakteknya dapat bersifat *aktif* bilamana seseorang melakukan sesuatu perbuatan dan menimbulkan kerugian bagi orang lain, dan bersifat *pasif* berarti bahwa seseorang itu tidak berbuat sesuatu, yang akibatnya menimbulkan kerugian-kerugian pada orang lain;

Suatu perbuatan melawan hukum harus dapat dibuktikan unsur-unsurnya, apabila unsur-unsurnya tidak terpenuhi seluruhnya, maka suatu perbuatan tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata;

Adapun unsur-unsur dari Pasal 1365 KUH Perdata itu menurut doktrin sebagai berikut :

- a. Ada perbuatan melawan hukum, yang terjadi karena tindakan atau kelalaian untuk melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan atau tidak dilakukan;
- b. Melanggar hak subyektif orang lain yang merupakan suatu hak/kewenangan khusus yang diberikan/dijamin hukum kepada seseorang untuk digunakan bagi kepentingannya, seperti hak perorangan atas kebebasan, kehormatan, nama baik dan lain-lain atau hak perorangan atas harta kekayaan;
- c. Ada kesalahan (*Schuld*), yang dapat berupa kealpaan (*onachtzaamheid*) dan atau kesengajaan;
- d. Ada Kerugian;
- e. Adanya hubungan causal (timbal balik) antara unsur-unsur dimaksud.

Berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum tersebut di atas dihubungkan dengan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang terkandung dalam Pasal 1365 KUHPerdata, maka terbukti bahwa Terlawan III tidak melakukan perbuatan. melawan hukum, apalagi menimbulkan kerugian kepada Para Pelawan;

6. Gugatan Perlawanan Diajukan Oleh Para Pelawan Setelah Pelaksanaan Lelang Dilaksanakan (*Executorial Verkoop*) Bertentangan Dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI;



Sebagaimana telah diuraikan di atas, pada prinsipnya gugatan Perlawanan a quo pada dasarnya diajukan atas dasar telah dilaksanakannya eksekusi jaminan milik Para Pelawan, karena pelaksanaan/penjualan lelang (*executorial verkoop*) atas jaminan milik Para Pelawan telah dilaksanakan pada tanggal 20 Juni 2013, sedangkan gugatan Perlawanan Pelawan didaftarkan pada Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 27 Januari 2014;

Dalam *common practise*, gugatan perlawanan hanya dapat diajukan oleh Para Pelawan sebelum dilakukan *executorial verkoop*, karena apabila hal ini dilakukan maka atas gugatan perlawanan tersebut secara yuridis harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Selain itu, mengacu pada pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI:

- Putusan Perkara No. 1157 K/Pdt/ 1986 tanggal 30 November 1987; dan
- Putusan Perkara No. 2584 K/Pdt/ 1986 tanggal 14 April 1988

secara tegas dan terang bahwa dasar gugatan perlawanan hanya dapat diajukan melalui pengadilan sebelum dilakukan *executorial verkoop*, apabila hal ini dilakukan maka terhadap perlawanan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasar hal-hal yang dikemukakan di atas, gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan nyata-nyata telah bertentangan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI;

7. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) No. 7 Tahun 2012, Terlawan III Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Atas Objek Hak Tanggungan Berupa SHM No. 575/Tikala Baru Secara Yuridis Wajib Dilindungi;

Majelis Hakim Yang Terhormat,

Perlu Terlawan III sampaikan bahwa terkait dengan jaminan kredit berupa tanah beserta bangunan dengan LT/LB : 220 m²/ 168 m² yang terletak di Jl. Lembang Baru III RT 002 RW 09 Kel. Sudimara Barat, Kec. Ciledug, Tangerang atas nama Hendro Basuki sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 642/Sudimara Barat telah dipasang dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No : 234/2012 diberikan hak kepada Terlawan III dengan Peringkat I (Pertama) yaitu PT Bank

Hal. 35 dari 46 hal. Put. No. 18/PDT/2015/PT.BTN



Pundi Indonesia, Tbk (Terlawan III) dengan nilai jaminan pelunasan piutang hingga sejumlah Rp 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah);

Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan angka 5 butir VIII berbunyi sebagai berikut :

“Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak.”

Berpegang pada SEMA tersebut di atas, Terlawan III sebagai pemegang Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan berupa SHM No. 642/Sudimara Barat secara yuridis WAJIB DILINDUNGI;

8. Terlawan III Menolak Secara Tegas Dalil Para Pelawan Yang Menyatakan Dasar Peralihan SHM No: 642/Sudimara Barat Karena Adanya Perjanjian Kerjasama Sewa Adalah Dalil Yang Mengada-ngada.

Sesuai dengan penjelasan Para Pelawan halaman 5 sd. halaman 7, A *QUAD NON* pada pokoknya menyampaikan sebagai berikut :

- a. Pada tanggal 8 Nopember 2011, Terlawan II datang kepada orang tua Para Pelawan yang sedang sakit keras untuk menyewa SHM No : 642/Sudimara Barat dengan harga Rp 100.000.000,- (seratus juta Rupiah);
- b. Pada tanggal 10 Nopember 2011, antara orang tua Para Pelawan dengan Terlawan II membuat Perjanjian Kerjasama yang dibuat di bawah tangan pada pokoknya mengenai :
 - 1) Terlawan II selaku pihak pertama dan selaku Debitur di Bank Pundi serta orang tua Para Pelawan selaku pihak kedua sebagai penjamin/jamian;
 - 2) Terlawan II membayar sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta) sebagai uang sewa pada saat saat penandatanganan Bank Pundi dengan masa sewa selama 3,5 tahun;
 - 3) Dana pinjaman sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah) yang diperoleh dari pihak pertama memakai Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan pihak kedua (orang tua Para Pelawan) sebagai sewa jaminan dan Rp 200.000.000,-



(dua ratus juta rupiah) juga sebagai pinjaman usaha yang diberikan pada bulan Januari 2011;

- c. Pada saat setelah dibuat Perjanjian Kerjasama pada tanggal 10 Nopember 2011, orang tua Para Pelawan melalui Pelawan II menerima uang sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta Rupiah);
- d. Pada tanggal 13 Nopember 2011, Pelawan II menyerahkan SHM No : 642/Sudimara Barat kepada Terlawan II, lalu Terlawan II memberikan uang untuk kedua kalinya kepada orang tua Para Pelawan sebesar Rp 88.000.000,- (delapan puluh delapan juta Rupiah);

Terhadap dalil Para Pelawan tersebut di atas adalah DALIL YANG MENGADA-NGADA karena :

- a. Berdasarkan keterangan Para Pelawan terdapat hubungan hukum antara orang tua Para Pelawan dengan Terlawan II berdasarkan Perjanjian Kerjasama untuk sewa SHM No : 642/Sudimara Barat. Dengan demikian jelas bahwa objek dari sewa adalah SHM No : 642/Sudimara Barat bukan rumah (tempat tinggal)nya;
Mengacu pada ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara berbunyi sebagai berikut :

“sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayaran”;

Dengan demikian, barang yang disewa berupa SHM No : 642/Sudimara Barat bertentangan dengan objek sewa-menyewa sesuai dengan ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara, karena objek sewa berupa SHM No : 642/Sudimara Barat tidak dapat memberikan kenikmatan bagi pihak Terlawan II sebagai sewa menyewa;

- b. Para Pelawan telah mengakui bahwa orang tua Para Pelawan berkedudukan sebagai PENJAMIN bagi Terlawan II. Dengan demikian, seharusnya Para Pelawan sudah mengetahui dari semula bahwa orang tua Pelawan memang sebagai penjamin bagi pinjaman Terlawan II maka orang tua Para Pelawan secara yuridis adalah pihak yang bertanggungjawab apabila Terlawan II tidak dapat

Hal. 37 dari 46 hal. Put. No. 18/PDT/2015/PT.BTN



melaksanakan kewajibannya kepada Terlawan III, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1820 KUHPdata yang berbunyi sebagai berikut :

"Penanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak keriga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya".

- c. Pada dasarnya, hal yang dipermasalahkan Para Pelawan dengan Terlawan II adalah mengenai kurangnya uang sewa yang diberikan oleh Terlawan II kepada Para Pelawan, karena jumlah uang sewa tidak sesuai dengan yang diperjanjikan;
- d. Jika memang merasa Para Pelawan hanya menyewakan SHM No : 642/Sudimara Barat dan tidak berikut rumah tinggalnya, seharusnya Para Pelawan mengatakan kepada Terlawan III pada saat Terlawan III melakukan verifikasi terhadap agunan pihak Para Pelawan dan orang tua Para Pelawan berada di tempat tinggal tersebut, Faktanya, Pada saat Terlawan III melakukan verifikasi jaminan, Terlawan III tidak pernah melihat atau bertemu dengan Para Pelawan atau orang tua Para Pelawan;

Mengacu pada uraian tersebut di atas, Terlawan III dapat buktikan bahwa dalil yang disampaikan oleh Para Pelawan adalah mengada-ngada karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan serta fakta hukum yang sebenarnya;

Berdasar dalil-dalil dan bukti-bukti di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memutuskan :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Terlawan III untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Pelawan untuk membayar semua biaya perkara;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak seluruh gugatan Perlawanan Para Pelawan atau setidaknya menyatakan gugatan Perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (*niet onvankelzjke verklaard*);
2. Menolak gugatan Perlawanan Para Pelawan untuk selebihnya;
3. Menghukum Para Pelawan untuk membayar semua biaya perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku;

Jawaban Terbanding IV semula Terlawan IV :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pelaksanaan lelang merupakan tindak lanjut Surat Permohonan Lelang dari Terlawan III Nomor: 106/BPI-FMT/VI/13 tanggal 03 Juni 2013 perihal Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
2. Bahwa bersamaan dengan surat permohonan lelang eksekusi tersebut, PT. Bank Pundi Indonesia, Tbk (Terlawan III) melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang sebagai berikut :
 - Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 054/F/011-P8/11/11 tanggal 17 Nopember 2011;
 - Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 234/2012 tanggal 18 Januari 2011 dan Salinan/fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Peringkat I No. 156/2011 tanggal 27 Desember 2011;
 - Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 642/Sudimara Barat;
 - Salinan/fotokopi surat perincian hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;
 - Salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, berupa surat peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditur;
 - Surat pernyataan dari kreditur selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
 - Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur;
3. Bahwa setelah dilakukan pemeriksaan secara legal formil terhadap dokumen yang dilampirkan, dinyatakan bahwa permohonan lelang telah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang jo. Per-03/KN/2010 tentang petunjuk teknis pelaksanaan lelang, sehingga Terlawan IV mengeluarkan surat penetapan hari/tanggal pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 Nomor : PEN-111/WKN.06/KNL.02/2013 tanggal 12 Juni 2013;

Hal. 39 dari 46 hal. Put. No. 18/PDT/2015/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

4. Bahwa proses penjualan di muka umum (lelang) yang telah dilaksanakan oleh Terlawan IV adalah dibuka dan terbuka untuk umum, dihadiri oleh khalayak umum termasuk Terlawan III (Pemohon Lelang), dan dalam proses tawar menawar, lelang yang dimulai dari harga limit terdapat penawaran tertinggi atas nama Terlawan I dan ditetapkan sebagai pemenang lelang/pembeli lelang;
5. Bahwa berdasarkan putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Lindenbaum versus Cohen, dikeluarkan suatu *arrest* yang menetapkan suatu perbuatan dikatakan perbuatan melawan hukum, jika:
 - a. Melanggar hak orang lain;
 - b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;
 - c. Bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*), bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain;
6. Berdasarkan point nomor 5 di atas, Terlawan IV dengan tegas menolak dalil Pelawan yang membuat kualifikasi pelaksanaan lelang sehubungan dengan beralih namanya kepemilikan objek perkara sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) karena Terlawan IV melaksanakan lelang dan menetapkan pemenang lelang telah sesuai dan berdasar aturan lelang sebagaimana tertuang dalam Pasal 6 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 (*lex generalis*) dan PMK No. 93/PMK.06/2010 jo Per-03/KN/2010 (*lex specialis*), sehingga patutlah Majelis Hakim mengabaikan dan menyatakan dalil dimaksud mengada-ngada / tidak berdasar hukum;
7. Bahwa terhadap akta Risalah Lelang No. 117/2013 tanggal 20 Juni 2013 yang diterbitkan oleh Terlawan IV merupakan akta/Risalah/Berita Acara Notaril yang sempurna dan otentik yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang Kelas I (Vendumesteer) KPKNL Tangerang. Yang memuat uraian faktual yuridis berupa klausula-klausula / ketentuan hukum dari pra sampai pasca lelang terhadap bagaimana mekanisme hukum atas dasar kekuatan eksekutorial Pasal 6 UUHT Nomor 4 Tahun 1996. Terlawan IV mengeluarkan / menerbitkan Risalah Lelang yang mempunyai kekuatan hukum pembuktian yuridisnya suatu penjualan di muka umum (lelang) atas objek perkara. Dengan demikian apa yang disebutkan Pelawan pada poin 7 halaman 14 gugatan Pelawan yang menyatakan bahwa Risalah Lelang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 117/2013 adalah cacat serta tidak berharga secara hukum patut untuk ditolak oleh majelis hakim;

8. Terlawan IV menolak seluruh dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;

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

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 117/2013 tanggal 20 Juni 2013 adalah sah demi hukum;
4. Menyatakan menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

----- Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Tangerang setelah membaca perlawanan dari Para Pelawan sekarang Para Pembanding dan jawaban dari Para Terlawan sekarang Para Terbanding, serta setelah memeriksa, meneliti bukti-bukti surat dan saksi-saksi dari masing-masing pihak, maka Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan putusan terhadap perkara Nomor 44/Pdt.Plw/2014/PN Tng tersebut pada tanggal 01 September 2014 yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak Provisi Para Pelawan;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III dan Terlawan IV;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 3.066.000,- (tiga juta enam puluh enam ribu rupiah);

Hal. 41 dari 46 hal. Put. No. 18/PDT/2015/PT.BTN



Menimbang, bahwa menurut Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang yang menerangkan bahwa pada tanggal 04 September 2014 Kuasa Para Pembanding semula Para Pelawan telah memohon banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 44/Pdt.Plw/2014/PN Tng tanggal 01 September 2014 tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan dengan saksama kepada Kuasa Terbanding I semula Terlawan I, Terbanding IV semula Terlawan IV, Terbanding V semula Terlawan V masing-masing pada tanggal 02 Oktober 2014, kepada Terbanding III semula Terlawan III pada tanggal 20 Oktober 2014 dan kepada Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 03 November 2014;

Menimbang, bahwa atas permohonan bandingnya tersebut, Para Pembanding semula Para Pelawan telah mengajukan memori banding tertanggal 15 Desember 2014 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 17 Desember 2014, memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan dengan saksama kepada Terbanding IV semula Terlawan IV dan Terbanding V semula Terlawan V masing-masing pada tanggal 24 Desember 2014, kepada Kuasa Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 30 Desember 2014, kepada Terbanding III semula Terlawan III pada tanggal 05 Januari 2015, serta kepada Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 21 Januari 2015;

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Pelawan, Terbanding IV semula Terlawan IV melalui kuasanya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 07 Januari 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 07 Januari 2015, kontra memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan dengan saksama kepada Terbanding V semula Terlawan V pada tanggal 12 Januari 2015, kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Pelawan pada tanggal 14 Januari 2015 dan kepada Kuasa Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 16 Januari 2015;

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Pelawan, Terbanding III semula Terlawan III melalui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasanya juga telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 16 Januari 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 19 Januari 2015, kontra memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan dengan saksama kepada Terbanding IV semula Terlawan IV dan Terbanding V semula Terlawan V masing-masing pada tanggal 27 Januari 2015, kepada Kuasa Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 28 Januari 2015 serta kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Pelawan pada tanggal 29 Januari 2015;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten, kepada para pihak berperkara oleh Pengadilan Negeri Tangerang telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara sesuai Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) yang kepada Terbanding IV semula Terlawan IV pada tanggal 27 November 2014, kepada Terbanding V semula Terlawan V pada tanggal 01 Desember 2014, kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Pelawan, Kuasa Terbanding I semula Terlawan I, Terbanding II semula Terlawan II dan Terbanding III semula Terlawan III masing-masing pada tanggal 03 Desember 2014;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Pelawan di dalam memori bandingnya mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya Bahwa Majelis Hakim Yudex Factie pada perkara Nomor 44/Pdt.Plw/2014/PN Tng telah salah dan tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, serta melanggar batas kewenangannya dalam mengadili serta dalam memberikan putusan :

- Majelis Hakim tidak melaksanakan hukum acara persidangan sebagaimana mestinya dengan cara melanggar sendiri ucapannya pada saat persidangan;

Hal. 43 dari 46 hal. Put. No. 18/PDT/2015/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam putusan saling bertentangan dengan pertimbangan-pertimbangan hukum lainnya;
- Majelis Hakim yang dipimpin oleh NINIK ANGGRAINI, S.H telah membuat putusan diluar kewenangannya;
- Majelis Hakim telah melakukan tindak kriminal karena melakukan perbuatan menghilangkan alat-alat bukti atau fakta-fakta yang terungkap dihadapan muka persidangan;
- Majelis Hakim salah memposisikan atau salah dalam penerapan hukum atau bersembunyi dibalik Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 288 April 1976 Nomor 821K/Sip/1974;
- Bahwa Terlawan I/Terbanding I mengakui serta membenarkan bahwa proses transaksi kredit antara Terlawan III terhadap Terlawan II adalah cacat hukum;
- Putusan bertentangan dengan Perma No. 1 Tahun 1956;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Para Pembanding semula Para Pelawan mohon kepada Pengadilan Tinggi Banten untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 44/Pdt.Plw/2014/PN Tng tanggal 01 September 2014 serta menyatakan dalam putusannya :

1. Menyatakan sah banding yang diajukan Para Pembanding;
2. Menyatakan sebagai hukum Hendro Basuki telah meninggal dunia pada 4 Januari Tahun 2004 dan selama hidupnya belum pernah menikah;
3. Menyatakan bahwa alm. Mefta Wahyudi adalah orang tua kandung Para Pelawan dan alm. Mefta Wahyudi adalah kakak kandung alm. Hendro Basuki yang telah meninggal pada 16 Januari 2012;
4. Menyatakan bahwa Para Pembanding/Pelawan I, II dan Pelawan III adalah ahli waris dari alm. Mefta Wahyudi;



5. Menyatakan secara hukum berdasarkan alat-alat bukti yang disampaikan oleh Para Pelawan/Para Pembanding dan Para Terbanding bahwa Terlawan II adalah bukan adik kandung dari alm. Hendro Basuki atau tidak mempunyai hubungan persaudaraan maupun kekeluargaan dengan alm. Hendro Basuki. Atau dengan kata lain alm. Hendro Basuki adalah bukan kakak kandung dari Daniel Setiawan/Terbanding II seperti yang dinyatakan oleh Terbanding II (Kartu Keluarga Palsu);
6. Menyatakan batal seluruh isi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 44/Pdt.Plw/2014/PN Tng tanggal 01 September 2014;
7. Bahwa lokasi objek perkara adalah milik alm. Hendro Basuki semasa hidupnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 642/Sudimara Barat tanggal 19 Maret atas nama Hendro Basuki luas 220 m² yang terletak di jalan Lembang Baru III, Rt. 002 Rw. 009 Kelurahan Sudimara Barat Kecamatan Ciledug Kota Tangerang Propinsi Banten;
8. Menyatakan Surat Penjamin Rekayasa yang di buat pada November Tahun 2011 atau didapat Terlawan II dari Pemberi Kuasa alm. Hendro Basuki yang telah meninggal dunia pada tahun 2004 adalah cacat hukum serta berakibat batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya termasuk semua dan atau seluruh akte-akte yang dibuat dihadapan Notaris dan atau pejabat pembuat akte dengan segala akibat hukumnya;
9. Menyatakan Akte Perjanjian Kredit No. 054/F/011-P8/11/11 tanggal 17 November 2011 yang dibuat oleh Penjamin pigur palsu alm. Hendro Basuki dihadapan Terbanding III (bukti T.III-14) adalah batal

Hal. 45 dari 46 hal. Put. No. 18/PDT/2015/PT.BTN



demis hukum karena sesungguhnya Hendro Basuki telah meninggal pada tahun 2004;

10. Menyatakan Akte Perjanjian Kredit No. 055/F/011-P8/11/11 tanggal 17 November 2011 yang dibuat oleh Penjamin pigur palsu alm. Hendro Basuki dihadapan Terbanding III (bukti T.III-15) adalah batal demis hukum karena sesungguhnya Hendro Basuki telah meninggal pada tahun 2004;

11. Menyatakan Terlawan III/Terbanding III dan Terlawan II/Terbanding II telah melakukan perbuatan melawan hukum sejak survey yang tidak bertemu dengan Hendro Basuki sampai dengan pembuatan akte perjanjian kredit No. 054 F/011-P8/11/11 tanggal 17 November 2011 dan akte perjanjian kredit No. 055 F/011-P8/11/11 tanggal 17 November 2011 yang dibuat oleh Penjamin Pigur alm. Hendro Basuki palsu atau seolah-olah penjamin adalah alm. Hendro Basuki dihadapan Terbanding III (bukti T.III-14) dengan dilakukan cara-cara konspirasi jahat menggunakan data-data palsu serta menggunakan pigur palsu yang seolah-olah Hendro Basuki;

12. Menyatakan cacat hukum terhadap proses lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Negara/KPKNL Tangerang pada hari Kamis tanggal 20 Juni 2013 karena diadakan atau diselenggarakan berdasarkan akte-akte yang cacat hukum;

13. Menyatakan cacat hukum terhadap proses pembuatan peralihan nama SHM Nomor 642/Sudimara Barat tanggal 19 Maret atas nama Hendro Basuki luas 220 m² yang terletak di Jl. Lembang Baru III Rt. 002 Rw. 009 Kelurahan Sudimara Barat Kecamatan Ciledug Kota Tangerang Propinsi Banten dari atas nama alm. Hendro Basuki kepada Terlawan



I, karena dibuat berdasarkan akte-akte serta lelang yang cacat hukum;

Menimbang, bahwa Terbanding IV semula Terlawan IV didalam kontra memori bandingnya mengemukakan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Bahwa Terbanding IV dalam perkara aquo tidak mengajukan eksepsi;

DALAM PROVISI :

- Bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang menyatakan tuntutan provisi Pembanding/Para Pelawan ditolak adalah tepat dan benar sehingga patut untuk kami pertahankan;
- Bahwa pelaksanaan lelang merupakan tindak lanjut Surat Permohonan Lelang dari Terbanding III/Terlawan III Nomor 106/BPI-FMT/VI/13 tanggal 03 Juni 2013 perihal Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
- Bahwa bersamaan dengan surat permohonan lelang eksekusi tersebut, PT. Bank Pundi Indonesia, Tbk (Terbanding III/Terlawan III) melampirkan dokumen-dokumen persyaratan-persyaratan lelang;
- Bahwa setelah dilakukan pemeriksaan secara legal formil terhadap dokumen yang dilampirkan, dinyatakan bahwa permohonan lelang telah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang jo Per-03/KN/2010 tentang petunjuk teknis pelaksanaan lelang, sehingga Terlawan IV mengeluarkan surat penetapan hari/tanggal pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 Nomor : PEN-111/WKN.06/KNL.02/2013 tanggal 12 Juni 2013;
- Bahwa proses penjualan di muka umum (lelang) yang telah dilaksanakan oleh Terbanding IV/Terlawan IV adalah dibuka dan terbuka untuk umum, dihadiri oleh khalayak umum termasuk Terbanding III/Terlawan III (Pemohon Lelang) dan dalam proses tawar menawar, lelang yang dimulai dari harga limit terdapat penawaran tertinggi atas nama Terbanding I/Terlawan I dan ditetapkan sebagai pemenang lelang/Pembeli Lelang;

Hal. 47 dari 46 hal. Put. No. 18/PDT/2015/PT.BTN



- Bahwa Terbanding IV/Terlawan IV dengan tegas menolak dalil Para Pembanding/Para Pelawan yang membuat kualifikasi pelaksanaan lelang sehubungan dengan beralih namanya kepemilikan objek perkara sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) karena Terbanding IV/Terlawan IV melaksanakan lelang dan menetapkan pemenang lelang telah sesuai dan berdasar aturan lelang sebagaimana tertuang dalam pasal 6 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 (*lex generalis*) dan PMK No. 93/PMK.06/2010 jo per-03/KN/2010 (*lex specialis*), sehingga patutlah Majelis Hakim mengabaikan dan menyatakan dalil dimaksud mengada-ada/tidak berdasar hukum;
- Bahwa Richard Nadeak dihadirkan sebagai saksi dipersidangan adalah karena yang bersangkutan merupakan Pelaksana Lelang, dimana dalam kesaksiannya menerangkan bahwa Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Tangerang telah melaksanakan lelang sebagaimana mestinya diatur dalam peraturan lelang;
- Bahwa berdasarkan Pasal 12 PMK Nomor 174/PMK.06/2010, melihat barang yang akan dilelang hanya merupakan wewenang dari Pejabat Lelang dan bukan kewajiban. Maka dalam hal ini tindakan Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Tangerang yang tidak meninjau objek lelang sebelum melaksanakan lelang adalah tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan manapun. Sehingga patutlah Majelis Hakim mengabaikan pernyataan Para Pembanding/Para Pelawan yang mempermasalahkan tindakan Pejabat Lelang Kelas I yang tidak meninjau lokasi objek yang dimohonkan lelang;

Maka berdasarkan uraian tersebut diatas, Terbanding IV semula Terlawan IV mohon dengan hormat agar Pengadilan Tinggi Banten berkenan memutuskan dengan amar menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 44/Pdt.Plw/2014/PN Tng tanggal 01 September 2014;

Menimbang, bahwa Terbanding III semula Terlawan III didalam kontra memori bandingnya mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Majelis Hakim Judex Factie dalam melaksanakan persidangan perkara a quo telah sesuai dengan hukum acara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Pertimbangan-pertimbangan hukum Judex factie Pengadilan Negeri Tangerang telah tepat dan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan;
3. Putusan Judex Factie sesuai dengan kewenangannya;
4. Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Tangerang telah tepat dan benar karena sudah mempertimbangkan bukti-bukti dan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan;
5. Dasar hukum Majelis hakim berpegang pada Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 April 1976 Nomor 821 K/Sip/1974 sudah tepat;
6. Dalil jawaban Terbanding I dahulu Terlawan I yang menyatakan Para Pembanding/Para Pelawan yang memfigurkan Sdr. Hendro Basuki adalah Para Pembanding/Para Pelawan bukan bagian dari pertimbangan dan putusan Judex Factie;
7. Putusan Judex Factie tidak bertentangan dengan Perma No. 1 Tahun 1956;
8. Terbanding III/Terlawan III menolak dalil memori banding Para Pembanding/Para Pelawan yang menyatakan Terbanding III/Terlawan III melakukan konspirasi jahat degan Terbanding II/Terlawan II;

Berdasarkan semua uraian di atas, Terbanding III/Terlawan III mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Banten untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 44/Pdt.Plw/2014/PN Tng tanggal 01 September 2014;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan saksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 44/Pdt.Plw/2014/PN.Tng tanggal 01 September 2014 dan telah pula memperhatikan memori banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan serta kontra memori banding dari Terbanding III semula Terlawan III dan Terbanding IV semula Terlawan IV, yang ternyata tidak memuat hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan dalam pemeriksaan Tingkat Banding karena pada pokoknya hanya merupakan pengulangan tentang fakta-fakta yang telah dipertimbangkan dengan benar oleh Hakim Tingkat Pertama, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan

Hal. 49 dari 46 hal. Put. No. 18/PDT/2015/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

Pengadilan Negeri Tangerang yang dimohonkan banding tersebut telah didasarkan atas pertimbangan-pertimbangan hukum yang tepat dan benar, sehingga dengan demikian pertimbangan hukum dimaksud diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam mengadili perkara aquo dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 01 September 2014 Nomor 44/Pdt.Plw/2014/PN Tng tersebut dapat dipertahankan dan oleh karenanya harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Pelawan tetap berada di pihak yang kalah baik dalam peradilan Tingkat Pertama maupun peradilan Tingkat Banding, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari undang-undang yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 01 September 2014 Nomor 44/Pdt.Plw/2014/PN Tng yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

----- Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari **Senin**, tanggal **18 Mei 2015** oleh kami, **SYAUKAT MURSALIN, S.H., M.H.** sebagai Ketua Majelis, **ESTER SIREGAR, S.H., M.H.** dan **LIEF SOFIJULLAH, S.H., M.Hum** sebagai Hakim-hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 03 Maret 2015 Nomor 18/PEN.PDT/2015/PT.BTN ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding, putusan mana diucapkan pada hari dan



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

tanggal itu juga dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota dan **SUNYANTA, S.H.** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Banten, di luar hadirnya kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA	HAKIM KETUA
TTD ESTER SIREGAR, S.H., M.H.	TTD SYAUKAT MURSALIN, S.H., M.H.
TTD LIEF SOFIJULLAH, S.H. M.Hum	PANITERA PENGGANTI TTD SUNYANTA, S. H.

Perincian Biaya Banding :

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

J u m l a h **Rp. 150.000,-**

Hal. 51 dari 46 hal. Put. No. 18/PDT/2015/PT.BTN

