



P U T U S A N

Nomor : 08/PDT/2015/PT.DKI.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagaimana yang tersebut di bawah ini dalam perkara :

AGUS SALIM, beralamat di Perum Villa Lontar Asri Kav. C No. 10 Jl. Aselih RT. 011 Rw. 01 Cipedak, Jagakarsa-Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : **ROBI ANUGRAH MARPAUNG, SH.MH., ARIS FADILAH LUBIS, SH., Advocate & Legal Consultant** beralamat di Jl. Ketapang No. 14 Jati Padang Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Mei 2014 selanjutnya disebut sebagai :

PEMBANDING **semula** **PENGUGAT** ;

-----**L A W A N** : -----

1. PT. PERMATA BANK Tbk, beralamat di Jl. Jendral Sudirman Kav 27 Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : **ELIHAR SIMAREMARE, SH.MH., dan NELSON HASIBUAN, SH., Advokat** dari Kantor Hukum "Elihar Nelson & Associates" berkantor di Komp. Ruko Graha Mas Pemuda Blok AC No. 8 Lt. 2, Jalan Pemuda Kav. 60 Rawamangun, Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 September 2014, selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING I semula TERGUGAT I**;

2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAKARTA V, beralamat di Jl. Perapatan No. 10 Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : **Dr.INDRA SURYA, SH.LL.M., Dr. HANA S.J KARTIKA, SH., LL.M., FERDINAN LENGKONG, SH., Cs.** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor SKU-332/MK.1/2013 tanggal 7 November 2013, selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING II semula TERGUGAT II**; -----

Hal 1 dari 7 halaman putusan perk No.237/PDT/2009/PT.]



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

3. TOH SUYANTO, beralamat di Jl. Danau Sunter Barat No. 15 RT.004/RW. 007 Kel. Sunter Agung Kec. Tanjung Priok-Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : SOLAHUDIN PUGUNG, SH., Advokat/ Penasehat Hukum dari Kantor Hukum Solahudin Pugung & Rekan beralamat di Jl. Ir. H. Juanda No. 110 N Ruko Depan Komplek Margahayu Bekasi Timur- Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 13 November 2013, selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING III semula TERGUGAT III**; -----

Pengadilan Tinggi tersebut; -----

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA-----

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 519/Pdt.G/ 2013/PN.Jkt.Sel tanggal 13 Mei 2014 dalam perkara antara kedua belah pihak yang diktumnya sebagai berikut: --

DALAM EKSEPSI : -----

- Menolak Eksepsi diajukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.916.000,- (Sembilan ratus enam belas ribu rupiah); -----

Membaca, Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 519/Pdt.G/ 2013/PN.JKT.SEL, yang dibuat oleh : BUKAERI,SH.MM., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan , yang menerangkan bahwa pada tanggal 19 Mei 2014 Kuasa Hukum para Pembanding semula Penggugat I, II dan III telah mengajukan permohonan pemeriksaan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 519/Pdt.G/ 2013/PN.Jkt.Sel., tanggal 13 Mei 2014 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan resmi kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 20 Agustus 2014 kepada Terbanding II semula Tergugat II tanggal 13 Agustus II dan kepada Terbanding III semula Tergugat III tanggal 07 Juli 2014;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 16 Juli 2014, yang diterima oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Risalah Penerimaan Memori Banding tanggal 16 Juli 2014, selanjutnya memori banding tersebut diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 20 Agustus 2014 kepada Terbanding II semula Tergugat II tanggal 13 Agustus II dan kepada Terbanding III semula Tergugat III tanggal 22 Agustus 2014; -----

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 03 September 2014, yang diterima oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Risalah Penerimaan Kontra Memori Banding tanggal 04 September 2014, selanjutnya kontra memori banding tersebut diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 13 September 2014 oleh Arifah Wahyuningsih, M Ad., Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan; -----

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 23 September 2014, yang diterima oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Risalah Penerimaan Kontra Memori Banding tanggal 24 September 2014, selanjutnya kontra memori banding tersebut diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 25 September 2014 oleh Arifah Wahyuningsih, M Ad., Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan; -----

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding III semula Tergugat III telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 15 September 2014, yang diterima oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Risalah Penerimaan Kontra Memori Banding tanggal 30 September 2014, selanjutnya kontra memori banding tersebut diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 07 Oktober 2014 oleh Arifah Wahyuningsih, M Ad., Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan; -----

Memperhatikan, Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Banding No. 519/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel., telah memberitahukan kepada Kuasa Hukum para Pembanding semula Penggugat tanggal 19 Agustus 2014, kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 28 Oktober 2014, kepada Terbanding II semula Tergugat II tanggal 13 Agustus 2014 dan kepada Terbanding III semula Tergugat III tanggal 22 Agustus 2013, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 09 Juli 2014, untuk mempelajari

Hal 3 dari 8 halaman putusan perk No. 08/PDT/2015/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkas perkara banding selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta; -----

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang- undang dan dengan sempurna telah pula diberitahukan kepada pihak lawan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima; -----

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengemukakan keberatan-keberatannya terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 519/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel., tanggal 13 Mei 2014 yang dituangkan dalam memori banding tanggal tertanggal 16 Juli 2014, yang intinya sebagai berikut : -----

1. Bahwa Pembanding sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim pada putusan halaman 34 alenia 3 yang berbunyi :
Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka menurut Majelis Hakim Bahwa Tergugat I, Tergugat II dalam melakukan pelaksanaan lelang terhadap tanah dan bangunan tersebut telah diberitahukan kepada **Penggugat sedang Tergugat III** memperoleh tanah tersebut berdasarkan lelang No. 093/2013 tanggal 9 April 2014, maka dengan demikian **Penggugat tidak dapat** membuktikan dalil-dalil gugatannya, sehingga gugatan Penggugat beralasan dan patut untuk ditolak; -----
2. pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut sangat tidak cermat dan tidak teliti melihat bukti yang dihadirkan di dalam persidangan;----- Bahwa Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat didasarkan alat bukti P-9 s/d P-15 **dan menyimpulkan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 09 April 2013 Tergugat telah memberi tahaan Penggugat, pertimbangan ini sangat tidak cermat dan tidak teliti melihat alat bukti**, dimana alat bukti P-9 s/d P-15 tidak bisa digunakan sebagai bentuk pemberitahuan pelaksanaan lelang tertanggal 09 April 2013, dikarenakan alat bukti P-9 s/d P-15 sudah tidak dapat digunakan dikarenakan sudah ada pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat I dan alat bukti P-9 s/d P-15 telah



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

digunakan sebagai pelaksanaan lelang tanggal 15 Mei 2012 dan tanggal 13 Juli 2012 sebagaimana alat bukti P-16 dan bukti P-17;

-
3. Bahwa berdasarkan alat bukti dipersidangan terbukti Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah meminta persetujuan kepada Penggugat tentang harga penjualan tanah terperkara dan rumah dengan harga sebesar Rp.251.500.000,- (Dua ratus lima puluh satu juta lima ratus rupiah); -----
4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dipersidangan terbukti Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat III dengan melaksanakan pelaksanaan lelang tanpa sepengetahuan Penggugat dan atau menetapkan harga lelang atas tanah dan rumah terperkara tanpa persetujuan Penggugat dan atau tidak memberitahukan siapa pemenang lelang dan berapa penetapan harga lelang dan berapa kelebihan hak Penggugat dan atau melakukan balik nama tanpa sepengetahuan Penggugat;
-

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I telah pula mengajukan kontra memori banding tertanggal 03 September 2014, yang intinya sebagai berikut :

-
1. Bahwa sudah tepat dan benar Judex Factie memberikan pertimbangan hukum dalam memutus perkara a quo; -----
2. Bahwa dalil Pembanding yang mengatakan "Pertimbangan Majelis Hakim tersebut sangat tidak cermat dan tidak teliti melihat alat bukti yang dihadirkan di dalam persidangan " adalah tidak tepat dan tidak benar, karena sebelum Terbanding I / Tergugat I melakukan lelang atas objek perkara a quo, Terbanding I / Tergugat I telah berulang kali mengingatkan agar Pembanding / Penggugat segera melunasi kewajibannya kepada Terbanding I / Tergugat I sebagaimana disebutkan dalam Surat Peringatan Tergugat I kepada Penggugat yaitu : Surat Peringatan I (vide bukti T1-5), Surat Peringatan II (vide bukti T1-6) dan Surat Peringatan III (vide bukti T1-7), akan tetapi Surat Peringatan tersebut tidak pernah dilaksanakan oleh Pembanding/Penggugat, sehingga atas dasar tersebut, Terbanding I / Tergugat I menjual dimuka umum dengan cara melelang atas tanah dan bangunan milik Pembanding / Penggugat yang telah dibebankan hak Tanggungan; -----

Hal 5 dari 8 halaman putusan perk No. 08/PDT/2015/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II telah pula mengajukan kontra memori banding tertanggal 23 September 2014, yang intinya sebagai berikut : -----

1. Bahwa tidak benar dan tidak beralasan dalil Pembanding yang menyatakan Majelis Hakim sangat tidak cermat dan tidak teliti melihat alat bukti yang dihadirkan di dalam persidangan; -----
2. Bahwa Terbanding II sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum maupun amar putusan Majelis Hakim tingkat pertama yang telah sesuai dan benar dalam penerapan hukumnya dalam memberikan putusannya atas permasalahan perkara a quo, sehingga alasan keberatan Pembanding hanya mengulang kembali dari dalil gugatan terdahulu yang kesemuanya telah ditanggapi secara tegas dan menyeluruh oleh Terbanding II; -----
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 519/Pdt.G/2013/PN.JKT.SEL. tanggal 13 Mei 2014; -----

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding III semula Tergugat III telah pula mengajukan kontra memori banding tertanggal 15 September 2014, yang intinya sebagai berikut : -----

1. Bahwa memori banding Pembanding pada point 1 diatas adalah keberatan yang mengada-ada, karena pertimbangan Majelis Hakim pada hal 34 alenia adalah pertimbangan yang sudah tepat dan benar, sebab sudah pada tempatnya secara hukum barang siapa yang tidak bisa membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut harus ditolak, hal ini sesuai dengan ketentuan hokum pembuktian Pasal 163 HIR (barang siapa yang mengakui adanya ha katas suatu benda maka ia harus membuktikan haknya tersebut); -----
2. Bahwa menanggapi memori banding Pembanding point 2 yaitu mengacu pada alat bukti P-9 s/d P-15, terlebih pada alat bukti P-15, adalah alat bukti berupa Surat Peringatan Terakhir dari Terbanding I / Tergugat I yang isi suratnya bersifat ultimum remedium, dimana Terbanding I / Tergugat I memberikan kesempatan terakhir kalinya untuk segera menyelesaikan seluruh kewajiban Pembanding / Penggugat paling lambat 23 Februari 2013, atau dengan sangat menyesal dan terpaksa akan melakukan tindakan-tindakan sesuai dengan hukum yang berlaku; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menanggapi memori banding Pembanding yang semuanya pada intinya Pembanding keberatan atas putusan Majelis Hakim dalam perkara a quo karena beranggapan lelang tersebut tidak sah, sebab lelang tersebut tidak sah, sebab lelang tersebut dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Pembanding, begitu juga dengan harganya yang tanpa persetujuan Pembanding adalah alasan yang mengada-ada, karena adalah fakta yang tak terbantah sudah berkali-kali Terbanding I mengingatkan kepada Pembanding untuk segera melunasi hutangnya (menyelesaikan tanggung jawabnya), hal ini bisa dilihat dari bukti yang diajukan oleh Terbanding I yaitu bukti TI-4, TI-5 dan TI-6 serta TI-7, namun Pembanding tak juga bisa melunasi hutangnya; -----

Menimbang, bahwa setelah dengan seksama mempelajari berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 519/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel., tanggal 13 Mei 2014 yang dimohonkan banding, memori banding dari Pembanding semula Penggugat, kontra memori banding-kontra memori banding dari Terbanding I, II dan III semula Tergugat I II dan III, Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, karena telah memuat alasan-alasan hukum yang benar dan tepat, selanjutnya pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih oleh Majelis Hakim tingkat banding dan dijadikan sebagai dasar pertimbangan putusan Majelis Hakim tingkat banding sendiri dalam mengadili dan memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 519/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel., tanggal 13 Mei 2013, haruslah dipertahankan dan dikuatkan; -----

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Penggugat tetap di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya dalam kedua tingkat pengadilan;

Mengingat, Undang-undang No. 20 Tahun 1947, Undang-undang No. 48 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

----- **M E N G A D I L I** :-----

Hal 7 dari 8 halaman putusan perk No. 08/PDT/2015/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat -----
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.519/Pdt.G/2013/ PN.Jkt.Sel. tanggal 13 Mei 2014 yang dimohonkan banding tersebut ; -
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah); -----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari: **Rabu tanggal 11 Maret 2015** oleh Kami: **H. SYAMSUL BACHRI BAPA TUA SH.MH.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Ketua Majelis, **ASLI GINTING, SH.MH.**, dan **Dr. H. SYAHRIAL SIDIK, SH.MH.**, masing - masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 08/PEN/PDT/ 2015/PT.DKI., tanggal 12 Januari 2015 ditunjuk sebagai Majelis Hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh para Hakim Anggota dan dihadiri: **NY. BETTY HARTATI, MH.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta , tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.-----

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. **ASLI GINTING, SH.MH.,
SH.MH.**

H. SYAMSUL BACHRI BAPA TUA

2. **Dr. H. SYAHRIAL SIDIK, SH.MH.,**

PANITERA PENGGANTI,



NY. BETTY HARTATI,

MH.

Perincian biaya banding :

1. M e t e r a i : Rp. 6.000,-
2. R e d a k s i : Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan : Rp. 139.000,-
- Jumlah : Rp. 150.000,-