



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 118/ PDT/ 2015/ PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara - perkara Perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PT BARKATEL UTAMA, berkedudukan di Perkantoran Crown Palace, Jalan Dr. Soepomo Nomor 231 Blok C 35 Tebet, Jakarta, yang diwakili oleh IR. WIRDASWAN BERMAWI, Direktur Utama, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada HENDRI JAYADI, S.H.,M.H.Dkk., Para Advokat pada HENDRI J PANDIANGAN & PARTNERS LAW OFFICE, yang berkantor di Gedung Amex, 2th floor, Jalan Melawai Raya No. 7, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juni 2014, selanjutnya disebut **PEMBANDING semula PELAWAN**;

M E L A W A N

1. PT BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk., KANTOR CABANG WOLTER

MONGINSIDI, berkedudukan di Jalan Wolter Monginsidi Nomor 123 D-E, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut **TERBANDING I semula TERLAWAN I**;

2. PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk., KANTOR PUSAT, berkedudukan di Gedung Arthalo, Jalan Jendral Sudirman Nomor 2, Jakarta 10220, selanjutnya disebut **TERBANDING II semula Terlawan II**;

Kesemuanya diwakili oleh **OVVY OCTAVIA, RG**, selaku Branch Manager, dan telah memberikan Kuasa Hukum kepada H. HAFIS NASUTION, S.H., L.L.M.,Dkk. Para Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum NASUTION, DANANTO & REKAN, beralamat di Jalan Bendungan Jatiluhur Nomor 54 Jakarta Pusat 10210, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-

Hal. 1 dari 21 hal. Putusan Perdata Nomor 118/PDT/2015/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing Nomor 324/BMI-WMG/SKU/X/2013 tanggal 11 Oktober 2013 dan Nomor 197/BMI-WMG/SKU/VII/2014, tanggal 22 Juli 2014, selanjutnya disebut sebagai **PARA TERBANDING semula TERLAWAN I DAN TERLAWAN II;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca ;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 118/PEN.PDT/2015/PT BTN, tanggal 30 November 2015 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan semua surat - surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Terlawan I dan II telah digugat oleh Pembanding semula Pelawan dengan Surat Perlawanan tertanggal 18 September 2013 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 19 September 2013 dalam register Nomor 522/Pdt.Plw/2013/PN Tng, yang isinya adalah sebagai berikut :

- I. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGUGAT (*PERSONA STANDI IN JUDICIO*), SERTA FAKTA HUKUM;
 1. Bahwa Pelawan dan Terlawan I dan Terlawan II (Para Terlawan) telah sepakat dan membuat Akta Nomor 78 tanggal 29 Juni 2009 tentang Akad Pembiayaan Al-Murabahah yang dibuat oleh Catur Virgo, S.H., Notaris di Jakarta.. Dimana Pelawan dan Para Terlawan telah bersepakat untuk melaksanakan transaksi Murabahah dengan nilai Rp.3.977.700.000,- (tiga milyar sembilan ratus tujuh puluh tujuh juta tujuh ratus ribu rupiah) dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal akad, yaitu tanggal 29 Juni 2009, dengan agunan antara lain berupa:
 - a. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 722 atas nama RATIH DEWANTI KUSUMA, dengan luas \pm 900 m² (kurang lebih sembilan ratus meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Cijayanti, sebagaimana diuraikan dengan Surat Ukur tanggal 5 Mei 2004 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor; dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. 1 (satu) unit apartemen Semanggi dengan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor 51/VI atas nama BAMBANG NINDIANTO, dengan luas 64,24 m² (enampuluh empat meter koma dua puluh empat meter persegi), yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Pusat, Kecamatan Tanah Abang, Kelurahan Petamburan, yaitu di Jalan Gatot Subroto Kavling 53-54, Nomor 4.11, Lantai 4, sebagaimana diuraikan dengan Gambar Denah Nomor 5437/1997 tanggal 9 Desember 2012, dengan nilai perbandingan secara proporsional 0,244795 %, yang melekat bersama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 286 dan berdasarkan Gambar Situasi Nomor 1741/1997 tanggal 21 September 1997; dan
- c. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1142 atas nama INSINYUR MIRNA AMIN, dengan luas 1.485 m² (seribu empat ratus delapan puluh lima meter persegi), yang terletak di Propinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Serpong, Desa Kademangan, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 20 Mei 2006, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
- d. Tagihan piutang proyek pelaksanaan pekerjaan 5 (lima) site dari PT. Telkomsel senilai Rp 4.458.481.800,- (empat milyar empat ratus lima puluh delapan juta empat ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus rupiah);
- e. Tagihan piutang proyek pelaksanaan pekerjaan CME RO 2007 non Turn Key dari PT. Indosat senilai Rp 4.965.428.008,- (empat milyar sembilan ratus enam puluh lima juta empat ratus dua puluh delapan ribu delapan rupiah);
2. Bahwa selanjutnya PELAWAN dan PARA TERLAWAN (TERLAWAN I dan TERLAWAN II) sepakat membuat Akta Nomor 38 tanggal 18 Agustus 2009 tentang Akad Pembiayaan Al-Murabahah yang dibuat oleh Catur Virgo, S.H. Notaris di Jakarta, dimana Pelawan dan Para Terlawan telah bersepakat untuk melaksanakan transaksi Murabahah dengan nilai Rp. 1.669.150.000,- (satu milyar enam ratus enam puluh sembilan juta seratus lima puluh ribu rupiah) dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal 21 Agustus 2009, dengan agunan antara lain berupa:
 - a. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 722 atas nama RATIH DEWANTI KUSUMA, dengan luas \pm 900 m² (sembilan ratus meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Cijayanti, sebagaimana diuraikan dengan Surat Ukur tanggal 5 Mei 2004 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor; dan

Hal. 3 dari 21 hal. Putusan Perdata Nomor 118/PDT/2015/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. 1 (satu) unit apartemen Semanggi dengan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor 51/VI atas nama BAMBANG NINDIANTO, dengan luas 64,24 m² (enampuluh empat meter koma dua puluh empat meter persegi), yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Pusat, Kecamatan Tanah Abang, Kelurahan Petamburan, yaitu di Jalan Gatot Subroto Kavling 53-54, Nomor 4.11, Lantai 4, sebagaimana diuraikan dengan Gambar Denah Nomor 5437/ 1997 tanggal 9 Desember 2012, dengan nilai perbandingan secara proporsional 0,244795 %, yang melekat bersama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 286 dan berdasarkan Gambar Situasi Nomor 1741/1997 tanggal 21 September 1997; dan
- c. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1142 atas nama INSINYUR MIRNA AMIN, dengan luas 1.485 m² (seribu empat ratus delapan puluh lima meter persegi), yang terletak di Propinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Serpong, Desa Kademangan, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 20 Mei 2006, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
- d. Tagihan piutang proyek pelaksanaan pekerjaan 5 (lima) site dari PT. Telkomsel senilai Rp 4.458.481.800,- (empat milyar empat ratus lima puluh delapan juta empat ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus rupiah);
- e. Tagihan piutang proyek pelaksanaan pekerjaan CME RO 2007 non Turn Key dari PT. Indosat senilai Rp 4.965.428.008,- (empat milyar sembilan ratus enam puluh lima juta, empat ratus dua puluh delapan ribu delapan ratus rupiah);
3. Bahwa kemudian Pelawan dan Para Terlawan sepakat untuk melakukan restrukturisasi fasilitas pinjaman, sehingga disepakati membuat Akta Nomor 115 tanggal 25 Februari 2010, yang dibuat oleh Catur Virgo, S.H. Notaris di Jakarta, dimana Pelawan dan Terlawan I serta Terlawan II, sepakat untuk merubah dari pembiayaan Waad Al Murabahah, diubah menjadi Pembiayaan Al-Musyarakah dengan *outstanding* yang wajib dibayar pelawan adalah sebesar Rp 4.320.000.000,- (empat milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah), disertai agunan berupa:
 - a. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 722 atas nama RATIH DEWANTI KUSUMA, dengan luas \pm 900 m² (sembilan ratus meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Cijayanti, sebagaimana diuraikan dengan Surat Ukur tanggal 5 Mei 2004 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor; dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. 1 (satu) unit apartemen Semanggi dengan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor 51/VI atas nama BAMBANG NINDIANTO, dengan luas 64,24 m² (enampuluh empat meter koma dua puluh empat meter persegi), yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Pusat, Kecamatan Tanah Abang, Kelurahan Petamburan, yaitu di Jalan Gatot Subroto Kavling 53-54, Nomor 4.11, Lantai 4, sebagaimana diuraikan dengan Gambar Denah Nomor 5437/1997 tanggal 9 Desember 2012, dengan nilai perbandingan secara proporsional 0,244795 %, yang melekat bersama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 286 dan berdasarkan Gambar Situasi Nomor 1741/1997 tanggal 21 September 1997; dan
- c. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1142 atas nama INSINYUR MIRNA AMIN, dengan luas 1.485 m² (seribu empat ratus delapan puluh lima meter persegi), yang terletak di Propinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Serpong, Desa Kademangan, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 20 Mei 2006, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
- d. Tagihan piutang proyek pelaksanaan pekerjaan 5 (lima) site dari PT. Telkomsel senilai Rp 4.458.481.800,- (empat milyar empat ratus lima puluh delapan juta empat ratus delapan puluh satu ribu delapan ratus rupiah);
- e. Tagihan piutang proyek pelaksanaan pekerjaan CME RO 2007 *non Turn Key* dari PT. Indosat senilai Rp 4.965.428.008,- (empat milyar sembilan ratus enam puluh lima juta, empat ratus dua puluh delapan ribu delapan ratus rupiah);
4. Bahwa mendekati akhir jangka waktu pembiayaan, Pelawan mengalami hambatan dalam menyelesaikan kewajiban pembayaran kepada Terlawan I dan Terlawan II, oleh karena adanya permasalahan, dimana PT. Telkomsel membayarkan biaya yang seharusnya dibayarkan kepada Pelawan, justru dibayarkan kepada pihak ketiga, sehingga seharusnya uang pembayaran tersebut Pelawan bayarkan kepada Terlawan I dan Terlawan II. Hal ini telah Pelawan beritahukan kepada Terlawan I, dan ditanggapi oleh Terlawan I dengan Surat Nomor 018/BMI/WMG/II/2011 tanggal 8 Februari 2011 yang meminta dokumen-dokumen terkait. Adapun dokumen terkait telah Pelawan serahkan kepada Terlawan II melalui kantor cabang Tendean pada tanggal 2 Maret 2011;

Hal. 5 dari 21 hal. Putusan Perdata Nomor 118/PDT/2015/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa penyelesaian hambatan ini pun telah dibicarakan secara musyawarah antara Pelawan dan Para Terlawan pada tanggal 20 Juni 2011. Namun pada tanggal 28 Juni 2013 kami dikirimkan surat Peringatan III oleh Terlawan I;
6. Bahwa kemudian Pelawan mengadakan pertemuan dengan Para Terlawan pada tanggal 13 Juli 2011, dan disepakati Pelawan akan membantu menjual beberapa agunan guna memenuhi pembayaran kewajiban kepada Para Terlawan. Hal mana disampaikan secara resmi melalui surat Pelawan kepada Terlawan I pada tanggal 15 Juli 2011;
7. Bahwa pada tanggal 3 Agustus 2013 Pelawan menyampaikan tentang adanya calon pembeli yang berminat membeli agunan tersebut. Akan tetapi Terlawan I dan Terlawan II tidak memberikan tanggapannya;
8. Bahwa pada tanggal 31 Mei 2013, kembali Pelawan mengadakan pertemuan dengan Para Terlawan Cabang Tende, dan disepakati agunan tetap dijual dengan bantuan Pelawan, serta Pelawan diberikan waktu oleh Para Terlawan;
9. Bahwa ternyata pada tanggal 20 Juni 2013, Pelawan mendapat Surat Panggilan Tegoran/Aanmaning dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat sehubungan dengan Perkara Nomor 32/PEN.EKS/APHT/2013/ PN.TNG antara PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. selaku Pemohon Eksekusi (Para Terlawan dalam perkara *a quo*) melawan Ir. WIRDASWAN BERMAWI Cs. selaku Para Termohon Eksekusi (Pelawan dalam perkara *a quo*) di Pengadilan Negeri Tangerang, terhadap : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1178/2010 (Peringkat Pertama) tertanggal 3 Februari 2010;
10. Bahwa itikad baik Pelawan untuk menyelesaikan secara musyawarah kekeluargaan tidak ditanggapi oleh Para Terlawan, dan justru Para Terlawan mengajukan permohonan sita eksekusi terhadap:

Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1178/2010 (Peringkat Pertama) tertanggal 3 Februari 2010; yaitu berupa:

Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1142 atas nama INSINYUR MIRNA AMIN, dengan luas 1.485 m² (seribu empat ratus delapan puluh lima meter persegi), yang terletak di Propinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Serpong, Desa Kademangan, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 20 Mei 2006, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Artinya, Terlawan I dan Terlawan II tidak beritikad baik untuk menyelesaikan permasalahan ini secara musyawarah kekeluargaan, dan buru-buru mengajukan permohonan sita eksekusi terhadap agunan tersebut. Dengan demikian, Terlawan I dan Terlawan II adalah Terlawan yang tidak beritikad baik ;

11. Bahwa demi melindungi kepentingan hukum Pelawan, maka Pelawan mengajukan gugatan perlawanan ini, supaya Pelawan tidak mengalami kerugian dan pihak ketiga tidak dirugikan secara hukum dengan adanya sita eksekusi tersebut oleh Pengadilan Negeri Tangerang ;
12. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas maka secara jelas dan nyata telah terjadi penyimpangan hukum pada saat proses penetapan sita eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Tangerang oleh karenanya cukup beralasan hukum apabila pelawan memohon kepada ketua pengadilan negeri tangerang untuk mencabut penetapan eksekusi terhadap ;

Sertipikat hak tanggungan nomor 1178/2010 (peringkat pertama) tertanggal 3 Februari 2010, berupa :

- Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik nomor 1142 atas nama Insinyur Mirna Amin, dengan luas 1.485 m2 (seribu empat ratus delapan puluh lima meter persegi), yang terletak di Propinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Serpong, Desa Kademangan, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 20 Mei 2006, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;

II. PENETAPAN EKSEKUSI PENGADILAN NEGERI TANGERANG AQUO BERSIFAT PREMATUR:

1. Bahwa Permohonan Terlawan untuk memohon ditetapkannya eksekusi sebagaimana permohonan Terlawan tersebut di atas adalah "prematur" serta tidak sesuai dan mengabaikan ketentuan yang tersebut dalam pasal 18 Ayat 5 Perubahan Akad Pembiayaan Al-Musyarakah, yang berbunyi "mengenai pelaksanaan (eksekusi) putusan BASYARNAS, sesuai ketentuan Pasal 59 Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang ARBITRASE dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Para Pihak sepakat bahwa Para Pihak dapat meminta pelaksanaan eksekusi putusan BASYARNAS tersebut pada setiap Pengadilan Negeri di wilayah hykym Republik Indonesia";

Hal. 7 dari 21 hal. Putusan Perdata Nomor 118/PDT/2015/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalam Akad Pembiayaan Al-Murabahah No. 78 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Catur Virgo, Notaris di Jakarta tertanggal 29 Juni 2009 dalam Pasal 22 Ayat 2, mengenai "Penyelesaian Perselisihan" disebutkan secara jelas dan tegas:

"Dalam hal musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud dalam Ayat 1 Pasal ini tidak tercapai, maka Para Pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain untuk menyelesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) menurut peraturan dan prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut";

3. Selain apa yang disebut dalam Akad Pembiayaan Al-Murabahah mengenai penyelesaian melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dalam perubahan Akad Pembiayaan Al-Musyarakah Nomor 115 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Catur Virgo, Notaris di Jakarta dalam Pasal 18 Ayat 2,3,4 dan Ayat 5 juga disebutkan secara jelas dan tegas, Penyelesaian Perselisihan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS);
4. Bahwa penyelesaian perselisihan dimana Para Pihak (Pelawan dan Terlawan) telah sepakat untuk memilih Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS), Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 dengan tegas mengatur "Yurisdiksi Absolut Arbitrase", dalam Pasal 3 menyatakan "Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa Para Pihak yang telah terikat dalam perjanjian Arbitrase";

Kemudian dalam Pasal 11 kembali mempertegas :

"Adanya klausula Arbitrase dalam perjanjian, meniadakan Para Pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa yang termuat dalam perjanjian ke Pengadilan Negeri";

5. Bahwa melihat klausula-klausula yang termuat dalam ke 2 (dua) perjanjian sebagaimana tersebut di atas, dalam Pasal 3 serta Pasal 11 Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999, maka Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang secara hukum menerima dan mengabulkan permohonan eksekusi Termohon, dan membatalkan Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Tangerang No.32/Pen.Eks./APHT/2013/ Pn.TNG tertanggal 11 Juli 2013;

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

6. Berdasarkan hal tersebut secara jelas dan nyata penetapan eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Tangerang sepatutnya harus didasarkan pada putusan BASYARNAS, akan tetapi faktanya perkara ini sama sekali belum diperiksa apalagi diputus oleh BASYARNAS. Oleh karenanya secara jelas dan nyata Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Tangerang tersebut bersifat prematur dan/atau demi hukum belum saatnya untuk diajukan, sehingga berdasarkan hal tersebut maka cukup beralasan hukum apabila Pelawan memohon agar Penetapan Eksekusi aquo dicabut atau dibatalkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Tangerang cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

III. PENUTUP;

Bahwa berdasarkan kedudukan dan kepentingan hukum PELAWAN; sumber dan dasar diajukan Perlawanan ini serta fakta-fakta hukum yang terjadi sebagaimana dijelaskan di atas, maka PELAWAN dengan ini memohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Tangerang cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menerima, memeriksa dan memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang sah;
3. Mencabut demi hukum Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Pengadilan Negeri Tangerang No. 32/Pen.Eks/APHT/2013/Pn.TNG tertanggal 11 Juli 2013, atau setidaknya menyatakan secara hukum tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap Pelawan dan pihak lainnya;
4. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II membayar biaya perkara menurut hukum;

A t a u :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut pihak Terlawan mengajukan jawaban masing-masing, sebagai berikut:

JAWABAN TERLAWAN I :

Hal. 9 dari 21 hal. Putusan Perdata Nomor 118/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

1. Bahwa Terlawan I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Pelawan dalam perlawanannya tertanggal 18 September 2013, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas tentang kebenarannya;
2. Bahwa perlawanan hanya dapat diajukan oleh pihak ketiga atas dasar hak milik atau oleh tereksekusi terhadap pelaksanaan sita eksekusi dan pada prinsipnya perlawanan tersebut tidak menanggukuhkan eksekusi, sedangkan terhadap barang jaminan hutang Pelawan terhadap Terlawan I oleh Ketua Pengadilan Negeri Tangerang telah diterbitkan Penetapan Lelang No.32/PEN.EKS/APHT/2013/PN.TNG tertanggal 3 September 2013. Dengan demikian perlawanan yang diajukan oleh Pelawan ini bertentangan dengan ketentuan-ketentuan Pasal 195 ayat 6 HIR serta dapat menimbulkan kekacauan dan ketidak pastian hukum;
3. Bahwa Terlawan I mohon akta atas pengakuan Pelawan dalam butir 1 perlawanannya yang menyebutkan bahwa Pelawan telah mendapatkan fasilitas kredit dari para Terlawan sebesar Rp. 3.977.700.000- (tiga milyar sembilan ratus tujuh puluh tujuh juta tujuh ratus ribu rupiah) sesuai Akta No. 78 tanggal 29 Juni 2009 tentang Akta Pembiayaan Al Murabahah yang dibuat oleh Catur Virgo, S.H., Notaris di Jakarta (*vide* bukti T.I-1), dengan jaminan diantaranya :
"c). Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No 1142 atas nama Ir. Mirna Amin, dengan luas 1.485 M2, yang terletak di Propinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Serpong, Desa Kademangan, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 20 Mei 2006, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang".
4. Bahwa Terlawan I juga mohon akta atas pengakuan Pelawan dalam butir 2 perlawanannya yang menyebutkan bahwa Pelawan telah mendapatkan fasilitas kredit dari para Terlawan sebesar Rp.1.669.150.000,- (satu milyar enam ratus enam puluh sembilan juta seratus lima puluh ribu rupiah) sesuai Akta No. 38 tanggal 18 Agustus 2009 tentang Akad Pembiayaan Al-Murabahah yang dibuat oleh Catur Virgo, S.H., Notaris di Jakarta, dengan jaminan diantaranya sebagaimana tersebut pada butir 3 di atas. (*vide* bukti T.I-2);
5. Bahwa Terlawan I juga mohon akta atas pengakuan Pelawan dalam butir 3 perlawanannya yang menyebutkan bahwa antara para Terlawan dan Pelawan telah sepakat untuk melakukan restrukturisasi fasilitas pinjaman dimana para

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

Terlawan dan Pelawan sepakat untuk merubah dari Pembiayaan Waad Al Murabahah diubah menjadi Pembiayaan Al Musyarakah dengan outstanding yang wajib dibayar oleh Pelawan kepada para Terlawan adalah sebesar Rp. 4.320.000.000,- (empat milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah), dengan jaminan diantaranya sebagaimana tersebut dalam butir 3 di atas; (*vide* bukti T.I-3);

6. Bahwa barang jaminan hutang Pelawan tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama senilai Rp. 252.000.000,- (dua ratus lima puluh dua juta rupiah), sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 35/2009 tanggal 23 Desember 2009 yang dibuat di hadapan Arnisah Vonna, S.H.,M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Tangerang dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 82 tanggal 30 Nopember 2009 yang dibuat Catur Virgo, S.H., Notaris di Jakarta dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 1178/2010 tanggal 3 Februari 2010 (*vide* bukti T.I-4 dan T.I-5);
7. Bahwa berdasarkan ketentuan Akad Pembiayaan Al-Murabahah No. 78 tanggal 29 Juni 2009 jo Akad Pembiayaan Al-Murabahah No. 38 tanggal 19 Agustus 2009 jo Akta Perubahan Akad Pembiayaan Al-Musyarakah No. 115 tanggal 25 Februari 2010 (*vide* bukti T.I-1, T.I-2 dan T.I-3) diatur antara lain:

Pasal 13

Peristiwa Cidera Janji

Menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 7 Akad ini, Bank berhak untuk menagih pembayaran dari Nasabah atau siapa pun juga yang memperoleh hak darinya, atas seluruh atau sebagian jumlah utang Nasabah kepada Bank, berdasarkan Akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini :

1. Nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan utang tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo atau jadwal angsuran yang ditetapkan dalam Surat Sanggup Membayar yang telah diserahkan Nasabah kepada Bank ;

Pasal 14

Akibat Cidera Janji

Hal. 11 dari 21 hal. Putusan Perdata Nomor 118/PDT/2015/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila terjadi satu atau lebih peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 Akad ini, maka dengan mengesampingkan ketentuan dalam Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Bank berhak untuk :

1. Menghentikan jangka waktu pemenuhan kewajiban Bank yang akan ditentukan dalam Akad ini dan selanjutnya meminta Nasabah untuk membayar / melunasi sisa utang Murabahah kepada Bank berdasarkan Akad ini, atau;
2. Menjual harta benda yang dijaminkan oleh Nasabah dan/atau Penjamin kepada Bank berdasarkan prinsip keadilan, baik di bawah tangan dengan harga yang disetujui Nasabah maupun di muka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Bank, dan untuk itu Nasabah/ Penjamin pemberi kuasa dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan pertama-tama dipergunakan untuk pembayaran seluruh utang Nasabah kepada Bank dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada Nasabah dan/atau Penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijaminkan kepada Bank, dan sebaliknya, apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh utang Nasabah kepada Bank, maka kekurangan tersebut tetap menjadi utang Nasabah kepada Bank dan wajib dibayar Nasabah dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh Bank;
8. Bahwa fasilitas pembiayaan yang diterima Pelawan telah jatuh tempo pada tanggal 25 Februari 2011, dan sampai batas akad (perjanjian) pembiayaan tersebut berakhir Pelawan tidak juga melunasi kewajibannya kepada Terlawan I dan Terlawan II. Oleh karena Pelawan telah lalai melaksanakan kewajibannya kepada Terlawan I dan Terlawan II berdasarkan ketiga akad (perjanjian) pembiayaan tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata Terlawan I telah menyampaikan peringatan/teguran kepada Pelawan melalui surat-surat sebagai berikut :
 - a) Surat Peringatan I Nomor : 030/BMI/WMG/III/2011, tanggal 15 Maret 2011 (*vide* bukti T.I-6);
 - b) Surat Peringatan II Nomor : 040/BMI/WMG/III/2011, tanggal 30 Maret 2011 (*vide* bukti T.I-7);
 - c) Surat Peringatan III Nomor : 078/BMI/WMG/VI/2011, tanggal 28 Juni 2011 (*vide* bukti T.I-8) ;
9. Bahwa walaupun surat-surat Peringatan (Bukti T.I-6, T.I-7 dan T.I-8) tersebut telah disampaikan oleh Terlawan I kepada Pelawan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (*vide* pasal 1238 KUH Perdata), namun tetap diabaikan

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

oleh Pelawan sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 35/2009 tanggal 23 Desember 2009 yang dibuat di hadapan Arnisah Vonna, S.H.,M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Tangerang Jo. Pasal 11 ayat (2) huruf (c) (d) dan (e) Undang-Undang RI No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang mengatur sebagai berikut :

- "Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, (Pihak Kedua) Pelawan oleh Pihak Pertama (Terlawan I) dengan akta ini diberi dan menyatakan kewenangan dan untuk itu kuasa untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan";
- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :
 - a) menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;

Dan Pasal 6 Undang-Undang RI No.4 Tahun 1996 yang mengatur sbb:

- "Apabila Debitor 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";

Maka Terlawan I dan Terlawan II menjalankan hak-hak istimewanya dengan mengajukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan terhadap barang jaminan hutang Pelawan melalui Pengadilan Negeri Tangerang;

10. Bahwa perkara eksekusi Hak Tanggungan yang terdaftar di Pengadilan Negeri Tangerang di bawah No. 32/PEN.EKS/APHT/2013/PN.TNG. Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 1178/2010 tersebut telah memenuhi tahap-tahap dan prosedur sewajarnya sesuai hukum sehingga Ketua Pengadilan Tangerang telah mengeluarkan Penetapan Aanmaning tertanggal 30 Mei 2013 No.32/PEN.EKS/APHT/2013/PN.TNG. Jo Berita Acara Tegoran tanggal 26 Juni 2013 No.32/PEN.EKS/APHT/ 2013/PN.TNG. Jo. Penetapan Sita Eksekusi tanggal 11 Juli 2013 No.32/ PEN.EKS/ APHT/ 2013/ PN.TNG. Jo. Berita Acara Sita Eksekusi tanggal 25 Juli 2013 No. 32/

Hal. 13 dari 21 hal. Putusan Perdata Nomor 118/PDT/2015/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PEN.EKS/ APHT/ 2013/ PN.TNG. Jo. Penetapan Lelang tertanggal 3 September 2013 (vide Bukti T.I-9, T.I-10, T.I-11, dan T.I-12) ;

11. Bahwa Terlawan I dengan tegas menolak dalil-dalil Pelawan dalam butir 5 sampai dengan 10 halaman 4 dan 5 surat perlawanannya tertanggal 18 September 2013 karena tidak berdasarkan hukum dan tidak sesuai dengan fakta-fakta yang sebenarnya bahwa Pelawan telah wanprestasi atas fasilitas pembiayaan (kredit) Akta No. 78 tanggal 29 Juni 2009 jo. Akta No.38 tanggal 18 Agustus 2009 jo. Akta No. 115 tanggal 25 Februari 2010 (vide Bukti T.I-1, T.I-2 dan T.I-3). Hal tersebut terbukti dengan adanya fakta-fakta sebagai berikut:

- a) Bahwa para Terlawan telah memberikan jangka waktu (penundaan pembayaran) yang cukup lama bagi Pelawan untuk melunasi hutangnya yang berjumlah sebesar Rp.3.590.030.000,- (tiga milyar lima ratus sembilan puluh juta tiga puluh ribu rupiah) kepada para Terlawan, namun sampai saat ini Pelawan belum juga melunasi hutangnya tersebut kepada Terlawan;
- b) Bahwa usulan dari Pelawan untuk membantu para Terlawan menjual barang jaminan (agunan hutangnya) hanyalah upaya dari Pelawan untuk mengulur-ulur waktu pembayaran hutangnya

12. Bahwa Terlawan I dengan tegas menolak dalil perlawanan dalam butir 11 dan 12 halaman 5 dan 6 perlawanannya karena dalil-dalil Pelawan tidak beralasan hukum karena :

- a) Bahwa pihak yang dirugikan dalam hal ini justru para Terlawan bukan Pelawan karena fasilitas pembiayaan yang diterima oleh Pelawan telah macet terhutang sejak tanggal 25 Februari 2011 (\pm 3 tahun) dan sampai saat ini Pelawan tidak juga beritikad baik untuk melunasi hutangnya kepada para Terlawan, bahkan Pelawan mengajukan perlawanan untuk menghambat proses eksekusi lelang atas barang jaminan hutangnya;
- b) Bahwa Pelawan telah di Ammaning oleh Ketua Pengadilan Negeri Tangerang untuk melunasi hutangnya yang per-tanggal 30 April 2013 berjumlah sebesar Rp. 3.590.030.000,- (tiga milyar lima ratus sembilan puluh juta tiga puluh ribu rupiah) berdasarkan Penetapan No. 32/PEN.EKS/APHT/2013/PN.TNG., tanggal 30 Mei 2013 (vide Bukti T.I-9);
- c) Bahwa perkara eksekusi Hak Tanggungan No.32/PEN.EKS/APHT/ 2013/ PN.TNG. Jo Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 1178/2010 tertanggal 3 Februari 2010 jo APHT No. 35/2009 tertanggal 23Desember 2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah memenuhi tahap-tahap dan prosedur sewajarnya sesuai hukum, sehingga tidak ada alasan bagi Ketua Pengadilan Negeri Tangerang untuk mencabut Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 11 Juli 2013 No. 32/PEN.EKS/APHT/2013/PN.TNG. Jo Berita Acara Sita Eksekusi tanggal 25 Juli 2013 No. 32/BA/PEN.EKS/APHT/2013/PN.TNG., (vide Bukti T.I-10 dan T.I-11) terhadap :

- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1142 atas nama Ir. Mirna Amin, dengan luas tanah 1.485 M2 (seribu empat ratus delapan puluh lima meter persegi), yang terletak di Propinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Serpong, Desa Kademangan, dengan Gambar Situasi tanggal 20 Mei 2006, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
- d) Bahwa oleh karena perkara eksekusi Hak Tanggungan No. 32/ PEN.EKS/APHT/ 2013/ PN.TNG. Jo Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 1178/2010 tanggal 3 Februari 2010 jo APHT No. 35/2009 tanggal 23 Desember 2009 tersebut telah memenuhi tahap-tahap dan prosedur sewajarnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga seluruh Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, yaitu : Penetapan Aanmaning tertanggal 30 Mei 2013 No.32/PEN.EKS/APHT/ 2013/PN.TNG. beserta Berita Acara Tegoran tertanggal 26 Juni 2013 No.32/PEN.EKS/APHT/ 2013/PN.TNG. Jo. Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 11 Juli 2013 No.32/PEN.EKS/APHT/2013/PN.TNG. beserta Berita Acara Sita Eksekusi tanggal 25 Juli 2013 No.32/PEN.EKS/APHT/ 2013/PN.TNG. Jo. Penetapan Lelang tertanggal 3 September 2013 (vide Bukti T.I-9, T.I-10, T.I-11, dan T.I-12) adalah sah dan mengikat menurut hukum, karena terbukti bahwa para Terlawan-lah yang telah dirugikan oleh Pelawan karena sampai saat ini Pelawan tidak juga beritikad baik untuk melunasi hutangnya kepada para Terlawan, oleh karenanya perlawanan Pelawan haruslah ditolak seluruhnya karena tidak beralasan dan berdasarkan hukum;
- 13. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil-dalil Pelawan dalam huruf II butir 1 sampai dengan 6, pada halaman 6 dan 7 perlawanannya, karena dalil-dalil Pelawan tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, karena:
 - a) Bahwa sejak ketiga Akad (perjanjian) pembiayaan (vide Bukti T.I-1, T.I-2 dan T.I-3) tersebut ditandatangani oleh Pelawan sampai jatuh tempo pada tanggal 24 Februari 2011 tidak ada perselisihan/sengketa yang terjadi diantara Pelawan dan para Terlawan berkaitan dengan ketiga akad (perjanjian)

Hal. 15 dari 21 hal. Putusan Perdata Nomor 118/PDT/2015/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembiayaan tersebut. Faktanya terhitung sejak tanggal 25 Februari 2011 fasilitas pembiayaan yang diterima Pelawan telah macet dan para Terlawan telah berulang kali memberi kesempatan kepada Pelawan untuk menyelesaikan kewajibannya, namun sampai saat ini Pelawan tidak juga mempunyai itikad baik untuk melunasi hutangnya kepada para Terlawan meskipun para Terlawan telah berulang kali memperingati Pelawan untuk melunasi hutangnya kepada, dan jumlah hutang Pelawan per-30 April 2013 sebesar Rp.3.590.030.000,- (tiga milyar lima ratus sembilan puluh juta tiga puluh ribu rupiah) sudah pasti. Karenanya untuk menjamin pelunasan hutang Pelawan kepada para Terlawan, maka para Terlawan mengajukan eksekusi Hak Tanggungan atas barang jaminan hutang Pelawan kepada Pengadilan Negeri Tangerang;

- b) Bahwa apabila Pelawan merasa ada perselisihan/sengketa diantara dirinya dengan para Terlawan berkaitan dengan ketika Akad (Perjanjian) Pembiayaan tersebut, maka Pelawanlah yang harus mengajukan gugatan ke BASYARNAS bukan sebaliknya. Karena faktanya fasilitas kredit yang diterima oleh Pelawan telah macet dan sebagai pihak yang berhutang (Debitur), Pelawan harus segera melunasi hutangnya tersebut kepada para Terlawan (Kreditur);
- c) Bahwa eksekusi Hak Tanggungan atas barang jaminan hutang Pelawan diajukan kepada Pengadilan Negeri Tangerang, adalah berdasarkan pilihan yurisdiksi telah disepakati oleh Pelawan dan para Terlawan sebagaimana diatur di dalam Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 35/2009 tanggal 23 Desember 2009, yang dibuat di hadapan Arnisah Vonna, S.H.,M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Tangerang, yang menyebutkan :

Pasal 4

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili hukum pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Tangerang;

- d) Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas dalil Pelawan yang menyebutkan bahwa Penetapan Eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Tangerang sepatutnya harus didasarkan pada putusan BASYARNAS adalah tidak benar dan harus ditolak karena tidak beralasan hukum, demikian pula tuntutan Pelawan agar Penetapan Eksekusi aquo dicabut atau dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Tangerang adalah tidak berdasarkan hukum karena seluruhnya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang yaitu : Penetapan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Aanmaning tertanggal 30 Mei 2013 No.32/PEN.EKS/APHT/2013/ PN.TNG. beserta Berita Acara Tegoran tertanggal 26 Juni 2013 No.32/PEN.EKS/APHT/2013/PN.TNG. Jo. Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 11 Juli 2013 No.32/PEN.EKS/ APHT/2013/PN.TNG. beserta Berita Acara Sita Eksekusi tanggal 25 Juli 2013 No.32/PEN.EKS/APHT/2013/PN.TNG. Jo. Penetapan Lelang tertanggal 3 September 2013 (vide Bukti T.I-9, T.I-10, T.I-11, dan T.I-12) adalah sah dan mengikat menurut hukum;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang terhormat yang mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya karena tidak berdasarkan hukum;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar (*Kwaad Opposant*);
3. Menyatakan seluruh Penetapan-penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara eksekusi No. 32/PEN.EKS/APHT/2013/PN.TNG. Jo Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 1178/2010 tanggal 3 Februari 2010 jo APHT No. 35/2009 tanggal 23 Desember 2009 beserta pelaksanaannya adalah sah dan mengikat menurut hukum;
4. Menyatakan proses lelang tetap dapat dilaksanakan;
5. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara;

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

JAWABAN TERLAWAN II :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam Perlawanan Pelawan, maka dengan ini Terlawan II menyangkal dan menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan, kecuali apa yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Terlawan II / Terlawan I;
2. Bahwa hubungan hukum Terlawan II dengan Terlawan I adalah hubungan hukum satu kesatuan perseroan dimana Terlawan I merupakan salah satu cabang dari Terlawan II. Dengan demikian, kami memahami bahwa segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Terlawan I dalam rangka melakukan

Hal. 17 dari 21 hal. Putusan Perdata Nomor 118/PDT/2015/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyelamatan pembiayaan dengan cara eksekusi Hak Tanggungan Nomor 32/PEN.EKS/APHT/2013/PN.TNG tanggal 11 Juli 2013, adalah tindakan yang sudah tepat dan sesuai dengan hukum yang berlaku;

3. Bahwa berdasarkan analisa nasabah yang telah disampaikan oleh Terlawan I kepada Terlawan II, kami menilai bahwa Pelawan merupakan Nasabah yang beritikad tidak baik, dan saat ini telah masuk kolektibilitas 5 (lima) atau macet, sehingga harus dilakukan upaya penyelamatan pembiayaan milik masyarakat/umat yang dikeluarkan untuk membantu usaha Pelawan segera dapat diselamatkan dan dikembalikan kepada masyarakat/umat sesuai amanah dalam Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;
4. Bahwa dalam Penjelasan Umum Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT), telah mengatur suatu lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri, sebagai berikut :
 - a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
 - b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada;
 - c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
 - d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya;

Maka dengan demikian karena SHM No.1142 atas nama Ir. Mirna Amin, dengan luas 1.485 M2, yang terletak di Provinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Serpong, Desa Kademangan, telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana berdasarkan ketentuan dalam UUHT, maka Terlawan II / Terlawan I wajib dilindungi kepentingannya dari upaya hukum yang dilakukan pihak lain khususnya yang dilakukan oleh Pelawan;

Maka berdasarkan penjelasan yang dikemukakan di atas, Terlawan II mohon dengan hormat kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya karena tidak berdasarkan hukum;

Disclaimer

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

2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar (*Kwaad Opposant*);
 3. Menyatakan seluruh Penetapan-penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara eksekusi No. 32/PEN.EKS/APHT/2013/PN.TNG jo Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor 1178/2010 tanggal 3 Februari 2010 jo APHT Nomor 35/2009 tanggal 23 Desember 2009 beserta pelaksanaannya adalah sah dan mengikat menurut hukum;
 4. Menyatakan proses lelang tetap dapat dilaksanakan;
 5. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Tangerang setelah membaca Perlawanan Pelawan dan jawaban dari Terlawan I dan II serta memeriksa bukti-bukti yang diajukan masing-masing pihak telah menjatuhkan putusan terhadap perkara Nomor 522/Pdt.Plw/2013/PN Tng tersebut pada tanggal 25 Juni 2014 yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini diperhitungkan sejumlah Rp.1.197.000,00 (satu juta seratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa menurut Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang, menerangkan bahwa pada tanggal 8 Juli 2014 Pembanding semula Pelawan telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan secara patut kepada Para Terbanding semula Terlawan I dan Terlawan II masing-masing pada tanggal 14 Juli 2014, 8 September 2014 dan 15 Agustus 2014;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan tidak mengajukan Memori Banding;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten, para pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*Inzage*) sesuai surat pemberitahuan kepada Pembanding semula Pelawan pada tanggal 1 Oktober 2015 dan kepada Para Terbanding semula

Hal. 19 dari 21 hal. Putusan Perdata Nomor 118/PDT/2015/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan I dan Terlawan II masing-masing pada tanggal 28 September 2015 dan 4 November 2015;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 522/Pdt.Plw/2013/PN Tng, tanggal 25 Juni 2014, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan - alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding ini;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada pertimbangan-pertimbangan hukum diatas, pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 522/Pdt.Plw/2013/PN Tng, tanggal 25 Juni 2014 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Pelawan dipihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding ini;

Memperhatikan, Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah serta ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan;

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

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 522/Pdt.Plw/2013/PN Tng, tanggal 25 Juni 2014, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari **Kamis**, tanggal **17 Desember 2015**, oleh kami **ABDUL HAMID PATTIRADJA, S.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banten sebagai Ketua Majelis, **CHRISNO RAMPALODJI, S.H.,M.H.** dan **DANIEL RIMPAN, S.H.** masing - masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 30 November 2015 Nomor 118/PEN/PDT/2015 PT BTN, putusan mana pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota tersebut dan **WILAN WITARSIH, S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara;

HAKIM – HAKIM ANGGOTA,

-----KETUA MAJELIS,

CHRISNO RAMPALODJI, S.H.,M.H. ----- ABDUL HAMID PATTIRADJA,S.H.

DANIEL RIMPAN, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

Hal. 21 dari 21 hal. Putusan Perdata Nomor 118/PDT/2015/PT BTN



WILAN WITARSIH, S.H.,M.H.

Perincian Biaya Perkara :

- Meterai ----- Rp. 6.000,-
- Redaksi ----- Rp. 5.000,-
- -----

Administrasi Rp. 139.000,- +

- Jumlah ----- -- Rp. 150.000,-

(Terbilang : Seratus lima puluh ribu rupiah.)

Disclaimer

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