



**PUTUSAN**

Nomor 239 PK/Pdt/2024

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada pemeriksaan peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara antara:

**SYARIFAH FADLUN**, bertempat tinggal di Jalan Sumatera, Nomor 17, RT.03, RW.07, Kelurahan Larangan Indah, Kecamatan Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Rochmani, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Puri Nusaphala, Blok H, Nomor 1, Jalan Citra Indah IV, Jatiasih, Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Juli 2023;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat;

L a w a n:

- 1. PT BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA BARAT DAN BANTEN Tbk CABANG TANGERANG SELATAN**, yang diwakili oleh Nia Kania selaku Direktur, berkedudukan di Jalan Letnan Sutopo Komplek BSD III B I, Blok E, Nomor 18 Serpong, Kota Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. (Cand) Kris Muryanto, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Sriwulan, Nomor 17, Ancol, Regol, Kota Bandung, dan kepada Dwiyanto, S.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Dan Banten, Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Agustus 2023;
- 2. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA DIREKTORAT JENDERAL**

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 239 PK/Pdt/2024



**KEKAYAAN NEGARA DKI JAKARTA KANTOR  
PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN  
LELANG JAKARTA IV**, berkedudukan di Jalan

Prajurit KKO Usman dan Harun Nomor 10, Senen,  
Jakarta Pusat;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para  
Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian  
tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,  
Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri  
Tangerang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;  
Menyatakan sah surat Nomor: 96/BSD/KPR-KRD/2018, tanggal 6  
Agustus 2018 perihal: Surat Pemberitahuan Persetujuan Pemberian  
Kredit (SP3K) Bjb KPR;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi;
3. Memerintahkan Tergugat I untuk membatalkan proses lelang Eksekusi  
terhadap barang jaminan kredit milik Penggugat berupa sebidang Tanah  
dan Bangunan milik Penggugat seluas 65 m<sup>2</sup> (enam puluh lima meter)  
persegi yang terletak di DKI Jakarta, Komplek Ruko Permata, Kebon  
Jeruk, Blok A, Nomor 1, Jalan Kebon Jeruk Raya Nomor 07 RT.004, RW  
03, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat,  
Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5281 atas nama Syarifah Fadlun;
4. Memerintahkan kepada Tergugat II membatalkan jadwal pelaksanaan  
lelang eksekusi terhadap barang jaminan kredit milik Penggugat berupa  
sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat seluas 65 m<sup>2</sup> (enam  
puluh lima meter) persegi yang terletak di DKI Jakarta, Komplek Ruko  
Permata Kebon Jeruk, Blok A, Nomor 1, Jalan Kebon Jeruk Raya, Nomor  
07, RT 004, RW 03, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk,

*Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 239 PK/Pdt/2024*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Jakarta Barat, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5281 atas nama Syarifah Fadlun;

5. Menyatakan batal demi hukum pelaksanaan lelang eksekusi yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II terhadap barang jaminan kredit milik Penggugat berupa sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat seluas 65 m<sup>2</sup> (enam puluh lima meter) persegi yang terletak di DKI Jakarta, Komplek Ruko Permata Kebon Jeruk, Blok A Nomor 1, Jalan Kebon Jeruk Raya, Nomor 07, RT 004 RW 03, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5281 atas nama Syarifah Fadlun, sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

6. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 1341/PDT/G/2021/PN Tng., tanggal 20 Juli 2022, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.470.000,00 (satu juta empat ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding Pengadilan Tinggi Banten telah memberikan Putusan Nomor 317/PDT/2022/PT BTN tanggal 18 Januari 2023, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1341/Pdt.G/2021/PN Tng tanggal 20 Juli 2022, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 239 PK/Pdt/2024



Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 317/PDT/2022/PT BTN tanggal 18 Januari 2023, tersebut diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 9 Februari 2023 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Juli 2023 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 10 Juli 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 1341/Pdt.G/2021/PN.Tng., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Juli 2023;

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Termohon Peninjauan Kembali (Tergugat I) telah mengajukan kontra memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 15 Agustus 2023 yang menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 10 Juli 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam putusan ini terdapat suatu kekhilafan atau kekeliruan yang nyata kemudian memohon putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan peninjauan kembali Pemohon Peninjauan Kembali/dahulu Pemanding/semula Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor: 317/Pdt/2022/PT BTN tertanggal 18 Januari 2023 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Klas I A Khusus Nomor: 1341/Pdt.G/2021/PN.Tng., 20 Juli 2022 yang dimohonkan peninjauan kembali tersebut;

*Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 239 PK/Pdt/2024*



Mengadili Kembali:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Pemohon Peninjauan Kembali/dahulu Pembanding/semula Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah surat Nomor: 96/BSD/KPR-KRD/2018, tanggal 6 Agustus 2018 perihal: Surat Pemberitahuan Persetujuan Pemberian Kredit (SP3K) Bjb KPR;
3. Menyatakan Termohon PK I/dahulu Pembanding/semula Tergugat I telah melakukan wanprestasi;
4. Memerintahkan Termohon Peninjauan Kembali/dahulu Pembanding/semula Tergugat I untuk membatalkan proses lelang Eksekusi terhadap barang jaminan kredit milik Pemohon Peninjauan Kembali/dahulu Pembanding/semula Penggugat berupa sebidang Tanah dan Bangunan milik Penggugat seluas 65 m<sup>2</sup> (enam puluh lima meter) persegi yang terletak di DKI Jakarta, Komplek Ruko Permata Kebon Jeruk, Blok A Nomor 1, Jalan Kebon Jeruk Raya, Nomor 07, RT 004, RW 03, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5281 atas nama Syarifah Fadlun;
5. Memerintahkan kepada Termohon PK II/dahulu Terbanding II/semula Tergugat II membatalkan jadwal pelaksanaan lelang eksekusi terhadap barang jaminan kredit milik Pemohon Peninjauan Kembali/dahulu Pembanding/semula Penggugat berupa sebidang Tanah dan Bangunan milik Pemohon Peninjauan Kembali/dahulu Pembanding/semula Penggugat seluas 65 m<sup>2</sup> (enam puluh lima meter persegi) yang terletak di DKI Jakarta, Komplek Ruko Permata Kebon Jeruk, Blok A Nomor 1, Jalan Kebon Jeruk Raya, Nomor 07, RT 004, RW 03, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5281 atas nama Syarifah Fadlun (Penggugat);
6. Menyatakan batal demi hukum pelaksanaan lelang eksekusi yang akan dilaksanakan oleh Termohon PK II/dahulu Pembanding II/

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 239 PK/Pdt/2024



semula Tergugat II terhadap barang jaminan kredit milik Pemohon Peninjauan Kembali/dahulu Pembanding/semula Penggugat berupa sebidang Tanah dan Bangunan milik Pemohon Peninjauan Kembali/dahulu Pembanding/semula Penggugat seluas 65 m<sup>2</sup> (enam puluh lima meter) persegi yang terletak di DKI Jakarta, Komplek Ruko Permata Kebon Jeruk, Blok A, Nomor 1, Jalan Kebon Jeruk Raya, Nomor 07, RT 004, RW 03, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5281 atas nama Syarifah Fadlun, sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

7. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali/dahulu Terbanding I / semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara ini;

Atau:

Apabila yang terhormat Majelis Hakim Agung yang mengadili dan memeriksa permohonan peninjauan kembali ini berpendapat lain, Pemohon Peninjauan Kembali memohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori peninjauan kembali dan kontra memori peninjauan kembali dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti*, ternyata dalam putusan *judex facti* tidak terdapat suatu kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat selaku Debitor telah menerima fasilitas kredit multiguna dari Tergugat I selaku Kreditor dengan Perjanjian Kredit Nomor 01 tanggal 2 Oktober 2018 di hadapan Notaris Diah Sukma Permata Riani, S.H., dengan jangka waktu 8 (delapan) tahun atau 96 (sembilan puluh enam) bulan dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5281 atas nama Syarifah Fadlun dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 08852/2018, peringkat pertama dan ternyata debitor telah wanprestasi atas kewajibannya membayar angsuran, walaupun

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 239 PK/Pdt/2024



telah diberikan restrukturisasi oleh kreditor namun debitor tetap tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk membayar utangnya;

- Bahwa dalam perjanjian fasilitas kredit dikenal jatuh tempo yang dipercepat tidak harus menunggu *in casu* 8 (delapan) tahun (*accelerating due time*), oleh karena itu Tergugat I berhak meminta Tergugat II untuk melakukan lelang atas objek jaminan dan gugatan Peggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali SYARIFAH FADLUN, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara pada pemeriksaan peninjauan kembali;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **SYARIFAH FADLUN**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara pada pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 18 April 2024 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis

*Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 239 PK/Pdt/2024*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

ttd./

Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.

Ketua Majelis,

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Frieske Purnama Pohan, S.H.

## Biaya-biaya Peninjauan Kembali:

1. M e t e r a i.....	Rp	10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp	10.000,00
3. Administrasi PK.....	<u>Rp</u>	<u>2.480.000,00</u>
Jumlah .....	Rp	2.500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN  
NIP. 195907101985121001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 239 PK/Pdt/2024

### 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)