



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 555/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

MUCHSIN ATTAMIMY, bertempat tinggal di Jl.Tegal Parang Selatan No.38 RT 002/005, Kelurahan Tegal Parang, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula **PELAWAN II** ;

M e l a w a n

PT. BANK BUKOPIN Tbk ,Gd Bank Bukopin, berkedudukan dan berkantor di Jl.DR.Sahardjo No.317 Blok AD/AE, Jakarta Selatan, dalam perkara ini diwakili Kuasanya Mulyana, SH., Eva Christine, SH., Surya Abimanyu, SH., dan Bastian Pribadi, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juli 2016 selanjutnya disebut Terbanding I, semula **TERLAWAN I**;

KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA IV, Kantor Wilayah DKI Jakarta, Direktorat Jendral Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan R.I, berkantor di Jl. Prapatan, No.10, Jakarta Pusat, dalam perkara ini diwakili oleh Kuasanya Soman Akhmadi, SE., Pelaksana KPKNL, Jakarta IV berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Agustus 2016 selanjutnya disebut Terbanding II semula sebagai **TERLAWAN II**;

Hal 1 PUTUSAN No. 555/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PARIAMA ROLITA SIAGIAN, bertempat-tinggal di Jl.Batu Raya No.20, RT 014/007, Kelurahan Menteng Atas ,Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan selanjutnya disebut sebagai Terbanding III, semula sebagai **TERLAWAN III**;

TAMPIN KURNIATI SIAGIAN, bertempat-tinggal di Jl.Madrasah No.20 RT 006/001, Kelurahan Gandaria Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Terbanding IV, semula sebagai **TERLAWAN IV**;

DAN

FAUZIYAH SANAD, bertempat tinggal di Jl.Tegal Parang Selatan No.38 RT 002/005, Kelurahan Tegal Parang,Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai turut Terbanding semula **PELAWAN I**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 330/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel, tanggal 25 Mei 2016, dalam perkara para pihak tersebut diatas;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Pelawan dalam perlawanannya tertanggal 20 Mei 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Register perkara Nomor 330 /Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel., telah mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa PELAWAN-I adalah pemilik tanah dan bangunan seluas 204 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.241/Tegal Parang, Jl. Tegal Parang Selatan No. 38, RT 002/005 (d/h Jl. Masjid I.E No.38 Rt.05/02) Kelurahan Tegal Parang, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan.
2. Bahwa pada tanggal 4 Mei 2016, PELAWAN melalui Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, telah mendapatkan informasi bahwa PELAWAN telah dipanggil oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk diberikan Teguran/Aanmaning pada tanggal 11 Mei 2016 sebagaimana yang dinyatakan dalam Relas panggilan perihal Teguran(Aanmaning) Nomor 25/EKS/2016/PN/Jkt.Sel tanggal 29 April 2016, dan dengan i'tikad baik PELAWAN datang memenuhi panggilan tersebut.

Hal 2 **PUTUSAN No. 555/PDT/2017/PT.DKI**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa PELAWAN menganggap Penetapan Nomor 25/EKS/2016/PN/Jkt.Sel tanggal 29 April 2016 merupakan penetapan yang tidak berdasarkan hukum, karena didasarkan pada Risalah Lelang No.525/2015 tanggal 17 Desember 2015, yang merupakan risalah lelang yang tidak berdasarkan hukum karena dikeluarkan atas dasar jual-beli lelang yang dilakukan secara melawan hukum.
4. Bahwa adapun alasan-alasan Penetapan Nomor 25/EKS/2016/PN/Jkt.Sel tanggal 29 April 2016 merupakan penetapan yang tidak berdasarkan hukum, karena didasarkan pada Risalah Lelang No.525/2015 tanggal 17 Desember 2015, yang merupakan risalah lelang yang tidak berdasarkan hukum karena dikeluarkan atas dasar jual-beli lelang yang dilakukan secara melawan hukum, dapat PELAWAN sampaikan uraian pada nomor 5 sampai 20 di bawah ini.
5. Bahwa pada tanggal 12 Juli 2013, PELAWAN-II mengajukan Permohonan pembiayaan tambahan modal kepada TERLAWAN-I untuk pengembangan usaha memperbanyak bahan baku bangunan, dengan total pinjaman/pembiayaan sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah), dimana kemudian berdasarkan pertimbangan TERLAWAN-I, permohonan pembiayaan tersebut disetujui, sebagaimana dinyatakan dalam surat TERLAWAN-I Nomor 493/DIBA IVII/2013, Tanggal 25 Juli 2013, Perihal Persetujuan Pemberian Fasilitas Kredit, yang ditujukan kepada PELAWAN-II.

Adapun total pinjaman/pembiayaan sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) tersebut terbagi dalam 2 (dua) macam, dengan uraian pada pokoknya sebagai berikut :

- a. Fasilitas Kredit Line Modal Kerja (Baru) ;
Besarnya pembiayaan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
Jangka waktu pengembalian selama 72 bulan.
 - b. Fasilitas Kredit Modal Kerja (Baru) ;
Besarnya pembiayaan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
Jangka waktu pengembalian selama 12 bulan.
6. Bahwa sebagai tindak lanjut dari surat TERLAWAN-I sebagaimana pada angka 2 di atas, telah disepakati oleh/antara PELAWAN-II dengan TERLAWAN-I ;
 - Perjanjian Kredit dengan memakai Jaminan Nomor 1589, tanggal 31 Juli 2013, untuk pembiayaan Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) ;

Hal 3 **PUTUSAN No. 555/PDT/2017/PT.DKI**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perjanjian Kredit dengan memakai Jaminan Nomor 1591, tanggal 31 Juli 2013, untuk pembiayaan sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;

Yang kesemuanya dibuat dan ditandatangani di hadapan OTTY HARI CHANDRA UBAYANI, SH Notaris di Jakarta, dimana salah satu pokok perjanjian dalam Perjanjian Pembiayaan di atas, dinyatakan bahwa untuk menjamin tertib pembayaran kembali/pelunasan fasilitas pembiayaan dan bagian keuntungan oleh PELAWAN-II, maka PELAWAN-II memberikan jaminan pembiayaan berupa tanah dan bangunan milik PELAWAN-I seluas 204 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.241/Tegal Parang, atas nama FAUZIYAH SANAD (PELAWAN-I), yang terletak di Jl. Tegal Parang Selatan No. 38, RT 002/005 (d/h Jl. Masjid I.E No.38 Rt.05/02) Kelurahan Tegal Parang, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan, yang dibebani dengan hak tanggungan.

7. Bahwa sebagai pelaksanaan pembebanan hak tanggungan jaminan pembiayaan berdasarkan Perjanjian-perjanjian Pembiayaan pada angka 3 di atas, telah dibuat dan ditandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 98/2013, Tanggal 7 Oktober 2013, antara AGUS GUNARTO (selaku wakil/kuasa dari TERLAWAN-I), dalam hal ini merupakan kuasa/bertindak untuk dan atas nama PELAWAN-I berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, tanggal 4 Oktober 2013, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan OTTY HARI CHANDRA UBA YANI, SH Notaris di Jakarta sebagai Pihak Pertama (Pemberi Hak Tanggungan), dengan AGUS GUNARTO selaku kuasa/wakil dari TERLAWAN-I, sebagai Pihak Kedua (Penerima Hak Tanggungan).
8. Bahwa setelah proses Permohonan pembiayaan/tambahan modal PELAWAN-II kepada TERLAWAN-I sebagaimana uraian pada angka 2 sampai 4 dilaksanakan, maka telah direalisasi/diterima pencairan dana pembiayaan dari TERLAWAN-I kepada PELAWAN-II, dan sebagai pelaksanaan kewajiban PELAWAN-II, PELAWAN-II telah membayar sebagian angsuran. Akan tetapi, oleh karena sebagian piutang-piutang PELAWAN-II dari konsumen-konsumennya tidak dapat ditagih dengan lancar, maka pembayaran angsuran pun mengalami kendala dan tidak dapat dibayar PELAWAN-II dengan lancar.
9. Bahwa oleh karena selama beberapa bulan sebagian piutang-piutang PELAWAN-II dari konsumen-konsumennya tidak dapat ditagih dengan lancar

Hal 4 PUTUSAN No. 555/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meskipun PELAWAN-II telah berusaha keras guna menepati pembayaran kepada TERLAWAN-I sesuai perjanjian, maka selama beberapa bulan itu pula PELAWAN-II berkali-kali mendatangi TERLAWAN-I, dengan maksud restrukturisasi atau melakukan penjadwalan kembali (Rescheduling), yaitu dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit/pembiayaan yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali kredit/pembiayaan atau jangka waktu kredit/pembiayaan kembali utang dimaksud, dengan melakukan perubahan (addendum) perjanjian. Hal tersebut PELAWAN-II lakukan dengan maksud dan itikad baik agar PELAWAN-II tetap dapat membayar angsuran kepada TERLAWAN-I. Akan tetapi TERLAWAN-I berulang kali menyatakan tidak bisa sebelum PELAWAN-II melakukan proses pelunasan pembayaran angsuran berjalan. Tetapi, pada saat PELAWAN-II ingin melakukan proses pelunasan pembayaran angsuran berjalan, justru TERLAWAN-I menyampaikan surat kepada PELAWAN-II tentang pemberitahuan pelaksanaan lelang atas barang jaminan kredit PELAWAN-II. Meskipun demikian, TERLAWAN-I masih memberi kesempatan kepada PELAWAN-II untuk melakukan proses pelunasan pembayaran angsuran berjalan.

10. Bahwa PELAWAN-II dengan itikad baik telah melakukan pembayaran/penyetoran sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan maksud melunasi tunggakan angsuran berjalan dan telah diterima dengan baik pembayaran/penyetoran tersebut oleh TERLAWAN-I, akan tetapi setelah PELAWAN-II melakukan pembayaran/penyetoran tersebut oleh TERLAWAN-I, akan tetapi setelah PELAWAN-II melakukan pembayaran/penyetoran sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) tersebut, justru yang terjadi adalah pelaksanaan lelang oleh TERLAWAN-I pada tanggal 17 Desember 2015, atas permohonan TERLAWAN-I, yang selanjutnya pada tanggal 28 Desember 2015, pembayaran/penyetoran yang telah dilakukan oleh PELAWAN-II dan telah diterima baik oleh TERLAWAN-I tersebut, dikembalikan lagi oleh TERLAWAN-I ke rekening PELAWAN-II. Hal ini jelas menunjukkan itikad buruk TERLAWAN-I yang tidak ingin melakukan restrukturisasi atau melakukan penjadwalan kembali (rescheduling) dengan syarat PELAWAN-II melakukan proses pelunasan pembayaran angsuran berjalan, bahkan hal itu ditegaskan kembali oleh TERLAWAN-I, meskipun TERLAWAN-I telah menyampaikan surat kepada PELAWAN-II tentang pemberitahuan pelaksanaan lelang atas barang jaminan PELAWAN-II.

Hal 5 PUTUSAN No. 555/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa sehubungan penjualan lelang sebagaimana uraian di atas, dapat PELAWAN-II sampaikan hal-hal sebagai berikut :

- TERLAWAN-I telah menetapkan harga lelang barang jaminan dibawah harga pasar, yaitu sebesar Rp. 1.465.500.000,-, dimana harga tersebut tidak sesuai dengan harga pasar pada saat proses penjualan lelang dilakukan ;
- Surat pemberitahuan tentang pelaksanaan lelang yang disampaikan oleh TERLAWAN-I kepada PELAWAN-II dilakukan dengan l'tikad tidak baik, oleh karena disampaikan pada saat TERKAWAN-I telah menyatakan bahwa TERLAWAN-I dapat melakukan restrukturisasi atau melakukan penjadwalan kembali (rescheduling) dengan syarat PELAWAN-I melakukan proses plunasan pembayaran angsuran/penyetoran uang pembayaran sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan maksud melunasi tunggakan angsuran dan telah diterima baik pembayaran/penyetoran tersebut oleh TERLAWAN-I.

12. Bahwa tindakan/perbuatan TERLAWAN-I yang menetapkan Harga Limit penjualan lelang sebesar Rp. 1.465.500.000,- (satu juta empat ratus enam puluh juta lima ribu rupiah), merupakan tindakan/perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan undang-undang dan asas kepatutan/kewajaran dalam masyarakat/dalam dunia bisnis pada umumnya. Seharusnya TERLAWAN-I dalam menetapkan nilai limit penjualan lelang didasarkan pada asas kepatutan/kewajaran dalam dunia bisnis pada umumnya, yaitu sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah).

Hal ini mengingat bahwa pada prinsipnya lelang merupakan mekanisme pasar, sehingga dalam penetapan harga lelang semata-mata ditentukan oleh mekanisme adanya permintaan dan penawaran, dan sepatutnya standar permintaan dan penawaran harga tersebut harus merujuk pada nilai/harga pasar pada saat barang akan dijual lelang.

13. Disamping itu, perbuatan/tindakan TERLAWAN-I dalam menyampaikan pemberitahuan tentang adanya penjualan lelang merupakan tindakan/perbuatan melawan hukum, karena dilakukan dengan l'tikad tidak baik, dimana disampaikan pada saat TERLAWAN-I telah menyatakan bahwa TERLAWAN-I dapat melakukan restrukturisasi atau melakukan penjadwalan kembali (rescheduling) dengan syarat PELAWAN-II melakukan proses pelunasan pembayaran angsuran berjalan, hal mana PELAWAN-II dengan l'tikad baik telah melakukan pembayaran/penyetoran uang pembayaran sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan maksud melunasi

Hal 6 PUTUSAN No. 555/PDT/2017/PT.DKI

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

tunggakan angsuran dan diterima baik pembayaran/penyetoran tersebut oleh TERLAWAN-I.

14. Bahwa perlu PELAWAN-II sampaikan, sepatutnya dan sewajarnya TERLAWAN-I melakukan restrukturisasi kredit/pembiayaan (misalnya dengan melakukan penambahan fasilitas kredit/pembiayaan, atau pengurangan tunggakan pokok kredit, atau dengan melakukan konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara), terhadap Debitur/PELAWAN-II yang nyata-nyata mengalami kesulitan pembayaran pokok/bunga kredit/pembiayaan karena suatu alasan yang wajar dalam dunia perdagangan/bisnis, mengingat saat itu usaha PELAWAN-II masih berjalan dengan baik dan lancar dan diperkirakan dapat memenuhi kewajiban setelah kredit/pembiayaan dilakukan restrukturisasi. Apalagi, pada saat pertama kali TERLAWAN-I akan memberikan pembiayaan modal kerja kepada PELAWAN-II, tentunya TERLAWAN-I telah melakukan analisa yang mendalam sebelum memberikan persetujuan atas permohonan pembiayaan modal kerja kepada PELAWAN-II. Dalam kenyataannya, dari sejak sebelum mengajukan pembiayaan kepada TERLAWAN-I hingga saat ini, usaha PELAWAN-II berjalan dengan normal dan baik, sehingga seharusnya PELAWAN-II dapat dikualifikasi sebagai pengusaha yang layak mendapatkan restrukturisasi dari TERLAWAN-I.

15. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 8 sampai 11, demi hukum permohonan penjualan lelang oleh TERLAWAN-I atas barang jaminan milik PELAWAN-I yang dijamin oleh PELAWAN-II kepada TERLAWAN-I berupa tanah dan bangunan seluas 204 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.241/Tegal Parang, atas nama FAUZIYAH SANAD (PELAWAN-I), yang terletak di Jl. Tegal Parang Selatan No. 38, RT 002/005 (d/h Jl. Masjid I.E No.38 Rt.05/02) Kelurahan Tegal Parang, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan, adalah tidak sah dan tidak berdasarkan hukum.

16. Bahwa TERLAWAN-II sebagai lembaga pelaksana lelang yang pada waktu sebelum pelaksanaan lelang telah menerima semua persyaratan penjualan lelang dari TERLAWAN-I termasuk penetapan nilai limit harga barang penjualan lelang dari TERLAWAN-I, sepatutnya mengingatkan/menegur TERLAWAN-I tentang nilai limit barang jaminan yang dijual yaitu sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) sebagaimana uraian PELAWAN-II di atas, dalam hal ini tidak sesuai dengan harga pasar. Hal ini dipandang perlu agar dalam pelaksanaannya penjualan lelang tidak melanggar hukum, sehingga seharusnya TERLAWAN-II menunda pelaksanaan lelang tersebut.

Hal 7 PUTUSAN No. 555/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tetapi hal tersebut tidak dilakukan TERLAWAN-II, dimana seolah-oleh TERLAWAN-II beranggapan bahwa dirinya hanyalah lembaga pelaksana lelang yang tidak dikenai tanggung jawab atas harga lelang, tetapi berdasarkan undang-undang tanggung jawab atas harga lelang sepenuhnya ada pada TERLAWAN-I sebagai Penjual/Pemohon lelang. Sehingga dalam hal ini, TERLAWAN-II telah melakukan tindakan/perbuatan melawan hukum karena telah melanggar asa kepatutan dalam masyarakat/dalam dunia usaha/perdagangan pada umumnya, yakni TIDAK SEPATUTNYA TERLAWAN-II TIDAK MENINGATKAN/MENEGUR TERLAWAN-I TENTANG NILAI LIMIT BARANG JAMINAN YANG TERLAWAN-II TERIMA DAN MELANJUTKAN PENJUALAN LELANG.

17. Bahwa oleh karena dalam proses pelaksanaan penjualan lelang atas barang jaminan yang dijaminan oleh PELAWAN-II, dilakukan TERLAWAN-II secara melawan hukum, yakni melanggar asas kepatutan dalam masyarakat/dalam dunia usaha pada umumnya, yakni tidak sepatutnya TERLAWAN-II tidak mengingatkan/menegur TERLAWAN-I tentang nilai limit barang jaminan yang TERLAWAN-II terima dan melanjutkan penjualan lelang, maka demi hukum pelaksanaan penjualan lelang oleh TERLAWAN-II berupa tanah dan bangunan seluas 204 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.241/Tegal Parang, atas nama FAUZIYAH SANAD (PELAWAN-I), yang terletak di Jl. Tegal Parang Selatan No. 38, RT 002/005 (d/h Jl. Masjid I.E No.38 Rt.05/02) Kelurahan Tegal Parang, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan, adalah tidak sah dan tidak berdasarkan hukum.
18. Bahwa apabila TERLAWAN-III dan TERLAWAN-IV beritikad baik, maka sepatutnya TERLAWAN-III dan TERLAWAN-IV memeriksa dengan seksama, apakah proses penjualan lelang yang dilakukan TERLAWAN-II sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah dijalankan secara patut/wajar sebagaimana yang berlaku dalam masyarakat/dalam dunia bisnis pada umumnya atau tidak. Hal tersebut tidak dilakukan TERLAWAN-III dan TERLAWAN-IV, padahal dalam kenyataannya, penjualan lelang yang dilakukan TERLAWAN-II atas barang jaminan milik PARA PELAWAN pada angka 17. Sehingga dalam hal ini, pembelian lelang oleh TERLAWAN-III dan TERLAWAN-IV tidak berdasarkan hukum.
19. Bahwa dengan demikian, oleh karena pelaksanaan penjualan lelang atas barang jaminan milik PELAWAN-I yang dilakukan TERLAWAN-II dan pembelian lelang oleh TERLAWAN-III dan TERLAWAN-IV dilakukan dengan

Hal 8 PUTUSAN No. 555/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak berdasarkan hukum, maka jual beli lelang barang jaminan kredit/pembiayaan milik PELAWAN-I antara TERLAWAN-I dengan TERLAWAN-III dan TERLAWAN-IV sebagaimana dinyatakan dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor 525/2015 Tanggal 17 Desember 2015, yang dikeluarkan oleh TERLAWAN-II, adalah jual-beli yang tidak berdasarkan hukum, karenanya, **Risalah Lelang Nomor 525/2015 Tanggal 17 Desember 2015, yang dikeluarkan oleh TERLAWAN-II, adalah jual-beli yang tidak berdasarkan hukum.**

20. Bahwa satu dan lain hal, sebagaimana dinyatakan dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor 525/2015 Tanggal 17 Desember 2015, pelelangan atas barang jaminan milik PELAWAN-II merupakan eksekusi/penjualan lelang dimaksud yang dilakukan oleh TERLAWAN-II harus dinyatakan tidak sah karena eksekusi berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Karenanya, demi hukum eksekusi/penjualan lelang dimaksud yang dilakukan oleh TERLAWAN-II harus dinyatakan tidak sah karena eksekusi berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan pada hakekatnya merupakan penjualan lelang berdasarkan Pasal 224 HIR, yang untuk menjalankannya harus dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri, bukan oleh TERLAWAN-II. Hal ini berdasarkan Yurisprudensi MA-RI Nomor 320/K/Pdt/1980, tanggal 20 Mei 1984, yang kaedah hukumnya pada pokoknya menegaskan bahwa ;

“Setiap penjualan lelang berdasarkan pasal 224 HIR (tentang irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”), mesti melalui campur tangan pengadilan, dan penjualan lelang tidak sah jika langsung dilakukan oleh jawatan lelang”.

21. Bahwa oleh karena pelaksanaan penjualan lelang yang dilakukan TERLAWAN-II dan jual-beli yang dilakukan antara TERLAWAN-I dengan TERLAWAN-III dan TERLAWAN-IV adalah tidak berdasarkan hukum, apalagi pelaksanaan lelang tersebut bertentangan dengan Yurisprudensi MA-RI Nomor 320/K/Pdt/1980, tanggal 20 Mei 1984, maka penetapan Nomor 25/Eks.RL/2016/PN.Jkt.Sel, Tanggal 18 April 2016 tentang pengabulan Eksekusi Pengosongan yang dimohonkan oleh TERLAWAN-III dan TERLAWAN-IV atas barang jaminan milik PELAWAN-I yang dijaminjkan oleh PELAWAN-II kepada TERLAWAN-I berupa tanah dan bangunan seluas 204 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.241/Tegal Parang, atas nama FAUZIYAH SANAD (PELAWAN-I), yang terletak di Jl. Tegal Parang Selatan No. 38, RT 002/005 (d/h Jl. Masjid I.E No.38 Rt.05/02) Kelurahan Tegal

Hal 9 PUTUSAN No. 555/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Parang, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

DALAM PROVISI

22. Bahwa oleh karena :

- a. Perlawanan ini didasari atas bukti-bukti yang cukup dan patut disangka bahwa **Penetapan Nomor 25/eks.RL/2016/PN.Jkt.Sel, Tanggal 18 April 2016** tentang pengabulan Eksekusi Pengosongan yang dimohonkan oleh TERLAWAN-III dan TERLAWAN-IV atas barang jaminan milik PELAWAN-I yang dijaminan oleh PELAWAN-II kepada TERLAWAN-I berupa tanah dan bangunan seluas 204 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.241/Tegal Parang, atas nama FAUZIYAH SANAD (PELAWAN-I), yang terletak di Jl. Tegal Parang Selatan No. 38, RT 002/005 (d/h Jl. Masjid I.E No.38 Rt.05/02) Kelurahan Tegal Parang, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan, adalah **penetapan yang tidak berdasarkan hukum**, oleh karena didasarkan pada risalah Lelang Nomor 525/2015, Tanggal 17 Desember 2015 yang juga tidak berdasarkan hukum, dimana Risalah Lelang tersebut erupakan hasil dari proses lelang yang dilakukan oleh TERLAWAN-II dan proses jual-beli yang dilaksanakan antara TERLAWAN-I dengan TERLAWAN-III dan TERLAWAN-IV secara melawan hukum ;
- b. Disamping itu, dengan didasari rasa kemanusiaan, dimana barang jaminan kredit tersebut merupakan tempat tinggal yang secara turun temurun ditempati keluarga besar PARA PELAWAN (beberapa keluarga dari PARA PELAWAN) dan sekaligus menjadi tempat usaha keluarga besar PARA PELAWAN ;
 - Maka adalah sangat beralasan hukum, bahwa dengan ini PARA PELAWAN mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini, untuk menunda pelaksanaan eksekusi pengosongan atas barang jaminan milik PELAWAN-I yang dijaminan oleh PELAWAN-II kepada TERLAWAN-I berupa tanah dan bangunan seluas 204 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.241/Tegal Parang, atas nama FAUZIYAH SANAD (PELAWAN-I), yang terletak di Jl. Tegal Parang Selatan No. 38, RT 002/005 (d/h Jl. Masjid I.E No.38 Rt.05/02) Kelurahan Tegal Parang, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan, berdasarkan Penetapan Nomor 25/Eks.RL/2016/PN.Jkt.Sel,

Hal 10 PUTUSAN No. 555/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 18 April 2016, sampai dengan putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap dan pasti (*inkracht vangewijsde*).

Berdasarkan hal-hal yang telah PARA PELAWAN uraikan diatas, dengan ini PARA PELAWAN mohon kepada Majelis Hakim yang mulia, yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini, agar berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menunda pelaksanaan Eksekusi Pengosongan atas barang jaminan milik PELAWAN-I yang dijaminan PELAWAN-II kepada TERLAWAN-I berupa tanah dan bangunan seluas 204 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.241/Tegal Parang, atas nama FAUZIYAH SANAD (PELAWAN-I), yang terletak di Jl. Tegal Parang Selatan No. 38, RT 002/005 (d/h Jl. Masjid I.E No.38 Rt.05/02) Kelurahan Tegal Parang, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan, berdasarkan Penetapan Nomor 25/Eks.RL/2016/PN.Jkt.Sel, Tanggal 18 April 2016, sampai dengan putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap dan pasti (*inkracht vangewijsde*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Perlawanan PARA PELAWAN untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan PARA PELAWAN adalah PELAWAN yang benar dan ber'tikad baik ;
3. Menyatakan Risalah Nomor 525/2015, Tanggal 17 Desember 2015, yang dikeluarkan oleh TERLAWAN-II tidak mempunyai kekuatan hukum tetap ;
4. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 25/Eks.RL/2016/PN.Jkt.Sel, Tanggal 18 April 2016, tentang pengabulan Eksekusi Pengosongan atas barang jaminan milik PELAWAN-I yang dijaminan oleh PELAWAN-II kepada TERLAWAN-I berupa tanah dan bangunan seluas 204 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.241/Tegal Parang, atas nama FAUZIYAH SANAD (PELAWAN-I), yang terletak di Jl. Tegal Parang Selatan No. 38, RT 002/005 (d/h Jl. Masjid I.E No.38 Rt.05/02) Kelurahan Tegal Parang, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan ;

Hal 11 PUTUSAN No. 555/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum TERLAWAN-I, TERLAWAN-II, TERLAWAN-III dan TERLAWAN-IV untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan perlawanan Pelawan tersebut maka Terlawan I telah mengajukan Jawabannya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

I. Eksepsi Pelawan Keliru Upaya Hukum

1. Bahwa upaya hukum Perlawanan didasarkan pada ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR yang bunyinya:
"Perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi perjalanan keputusan itu"
2. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, SH., upaya hukum Perlawanan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR mengandung makna menentang secara formal dan resmi suatu putusan atau penetapan yang dijatuhkan Pengadilan, supaya putusan atau penetapan itu lumpuh dan tidak berkekuatan mengikat kepada diri Pelawan (M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya Perlawanan Terhadap Eksekusi Grose Akta Serta Putusan Pengadilan Dan Arbitrase Dan Standar Hukum Eksekusi, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti Bandung 1996, Halaman 24);
3. Bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh PARA PELAWAN pada poin 3 dan 4 Perlawanannya, PARA PELAWAN telah mengetahui terhadap obyek sengketa berupa tanah dan bangunan seluas 204 M2 berdasarkan SHM No. 241/Tegal Parang, terletak di Jl. Tegal Parang Selatan No. 38 (d.h. Jl. Masjid I.E. No. 38) RT. 005/02, Kelurahan Tegal Parang, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan telah dilakukan penjualan melalui pelelangan umum guna pelunasan hutang PELAWAN II kepada TERLAWAN I;
4. Bahwa dengan selesainya penjualan melalui pelelangan umum tersebut, kemudian pemenang lelang *in casu* TERLAWAN III dan TERLAWAN IV telah melakukan balik nama terhadap Sertifikat Tanah obyek sengketa *a quo*;
5. Bahwa faktanya, Perlawanan *a quo* diajukan setelah dilaksanakannya penjualan melalui Pelelangan Umum atas obyek sengketa berupa tanah dan

Hal 12 PUTUSAN No. 555/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan seluas 204 M2 berdasarkan SHM No. 241/Tegal Parang, terletak di Jl. Tegal Parang Selatan No. 38 (d.h. Jl. Masjid I.E. No. 38) RT. 005/02, Kelurahan Tegal Parang, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan. Pelaksanaan penjualan melalui pelelangan umum tersebut merupakan pelaksanaan atas ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("Undang-undang Hak Tanggungan");

6. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 14 ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah;
7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (3) tersebut di atas, maka pelaksanaan lelang terhadap obyek Hak Tanggungan oleh TERLAWAN II haruslah dipersamakan dengan eksekusi terhadap Putusan Pengadilan, sehingga **Perlawanan seharusnya diajukan pada saat sebelum pelaksanaan lelang**. Terkait dengan kapan seharusnya Perlawanan tersebut diajukan, M Yahya Harahap, SH., berpendapat bahwa dengan melihat tujuan dan fungsi perlawanan yang diatur dalam Pasal 195 ayat (6) HIR maupun yang ditegaskan pasal 378 Rv, dan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan No. 697 K/Sip/1974 menegaskan bahwa sesuai dengan tata tertib beracara, formalitas pengajuan Perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum executorial verkoop dilaksanakan; **kalaupun eksekusi sudah selesai, upaya untuk membatalkan eksekusi mestinya melalui gugatan biasa;**

Hal 13 PUTUSAN No. 555/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa dengan demikian, terbukti PARA PELAWAN telah keliru dalam mengajukan Perlawanan *a quo* karena diajukan setelah pelaksanaan lelang yang merupakan bentuk eksekusi terhadap Sertifikat Hak Tanggungan yang kualitasnya dipersamakan dengan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dan oleh karena itu, maka Perlawanan *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

II. Eksepsi *Obscur Libel* (Perlawanan Pelawan Tidak Jelas /Kabur)

9. Bahwa PARA PELAWAN tidak jelas dalam dalil-dalil yang diajukan karena disatu bagian memuat bantahan terhadap Eksekusi Pengosongan No. 25/Eks.RL/2016/PN.Jkt.Sel tertanggal 18 April 2016, namun di bagian lain memuat bantahan terhadap pelaksanaan lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 525/2015 tertanggal 17 Desember 2015;
10. Bahwa syarat formil suatu Gugatan, Permohonan atau Perlawanan wajib memuat dalil gugatan yang terang dan jelas atau tegas (duidelijk), sehingga Perlawanan yang tidak memenuhi syarat formil demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
11. Bahwa apabila dibaca pada Perlawanan PARA PELAWAN tertanggal 20 Mei 2016 memuat perihal Perlawanan Terhadap Eksekusi Pengosongan Berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 25/Eks.RL/2016/PN.Jkt.Sel tertanggal 18 April 2016. Namun faktanya sebagaimana dapat dibaca pada poin 17 Perlawanannya, PARA PELAWAN mempermasalahkan proses lelang yang telah selesai dilaksanakan berdasarkan Risalah Lelang No. 525/2015 tertanggal 17 Desember 2015. Dengan demikian terbukti PARA PELAWAN mengajukan perlawanan terhadap Eksekusi Pengosongan sekaligus meminta pembatalan terhadap Lelang tertanggal 17 Desember 2015, sehingga nyata-nyata telah menyebabkan Perlawanan *a quo* tidak jelas (*obscur*);

Hal 14 PUTUSAN No. 555/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa hal yang tidak terbantahkan lagi PARA PELAWAN mencampurkan antara Perlawanan terhadap Eksekusi Pengosongan sekaligus meminta Pembatalan terhadap Risalah Lelang No. 525/2015 tertanggal 17 Desember 2015 dibuktikan dengan Petitum Perlawanannya pada poin 3 dan 4 yang tertulis:

Poin 3 Menyatakan Risalah Lelang No. 525/2015 tertanggal 17 Desember 2015, yang dikeluarkan oleh TERLAWAN II tidak mempunyai kekuatan hukum;

Poin 4 Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 25/Eks.RL/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 18 April 2016 tentang pengabulan Eksekusi Pengosongan atas barang jaminan milik PELAWAN I yang dijamin oleh PELAWAN II kepada TERLAWAN I berupa tanah dan bangunan seluas 204 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 241/Tegal Parang atas nama FAUZIYAH SANAD (PELAWAN I), terletak di Jl. Tegal Parang Selatan No. 38 RT. 02/05 (dh. Jl. Masjid I.E. No. 38 RT. 005/02) kelurahan Tegal Parang, Kecamatan mampang Prapatan;

Bahwa sebagaimana TERLAWAN I uraikan sebelumnya, pembatalan terhadap Risalah Lelang haruslah diajukan melalui gugatan biasa karena Risalah Lelang bukanlah obyek Perlawanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 195 ayat (6) HIR;

13. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka adalah beralasan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Perlawanan *a quo* tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 330/Pdt.G/Plw/2016/PN.Jkt.Sel., tanggal 19 Januari 2017, amarnya sebagai berikut

Hal 15 PUTUSAN No. 555/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM PROVISI :

-Menyatakan Provisi Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*);

DALAM EKSEPSI :

-Menyatakan Eksepsi dari Terlawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Para Pelawan adalah Para Pelawan yang tidak beritikad baik;
2. Menolak Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.911.000,- (satu juta sembilan ratus sebelas ribu rupiah)

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 330/Pdt.G/Plw/2016/PN.Jkt.Sel., yang dimohonkan banding tersebut diputus tanggal 19 Januari 2017, Pembanding semula Pelawan II mengajukan permohonan banding pada tanggal 02 Februari 2017, sebagaimana dalam akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada para Terbanding semula para Terlawan, pada Terbanding I semula Pelawan I, pada tanggal 3 April 2017, dan kepada Terbanding semula Terlawan I, pada tanggal 22 Maret 2017, dan kepada Terbanding II, semula Terlawan II, pada tanggal 17 Maret 2017, kepada Terbanding III, semula Terlawan III, pada tanggal 15 Mei 2017, pada Terbanding IV semula Terlawan IV pada tanggal 12 Mei 2017;

Menimbang, bahwa sampai perkara ini di putus para pihak tidak

Hal 16 **PUTUSAN No. 555/PDT/2017/PT.DKI**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan memori banding dan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa Surat Pemberitahuan untuk Mempelajari Berkas Perkara, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada Tingkat Banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ini, kepada Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 17 Maret 2017, kepada Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 22 Maret 2017, kepada Terbanding I semula Pelawan I pada tanggal 3 April 2017, kepada Terbanding IV semula Terlawan IV pada tanggal 12 Mei 2017, kepada Terbanding III semula Terlawan III pada tanggal 15 Mei 2017, dan kepada Pembanding semula Pelawan II pada tanggal 26 Mei 2017;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang diajukan banding tersebut dijatuhkan pada tanggal 19 Januari 2017, dengan dihadiri Para Pembanding semula Pelawan I dan Pelawan II dan Para Terbanding semula Para Terlawan, selanjutnya Pelawan II/Pembanding mengajukan permohonan banding pada tanggal 02 Februari 2017, dengan demikian permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan II, telah diajukan dalam tenggang waktu banding 14 hari, sesuai dengan tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan II tidak mengajukan Memori Banding namun dengan permohonan banding tersebut membuktikan bahwa Pembanding semula Pelawan II, keberatan dengan

Hal 17 **PUTUSAN No. 555/PDT/2017/PT.DKI**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menyatakan para pelawan adalah para pelawan yang tidak beriktikad baik dan menolak perlawanan para pelawan seluruhnya;

Menimbang, bahwa walaupun Pembanding semula Pelawan II tidak mengajukan memori banding namun telah menjadi suatu kewajiban Majelis Hakim Tingkat Banding untuk memeriksa dan memutus perkara aquo sebagai peradilan tingkat dua untuk pemeriksaan ulang karena memori banding bukan syarat formil permohonan banding sebagaimana ditegaskan di dalam beberapa putusan kasasi antara lain Putusan Mahkamah Agung Nomor 663 K/Sip/1971 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3135K/Pdt./1983;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan mempelajari serta meneliti berkas perkara Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor 330/PDT.G.Plw./2016/PN.Jkt.Sel., tanggal 19 Januari 2017, baik dalil-dalil para Pembanding/Para Pelawan, jawaban Para Terbanding/Para Terlawan, alat-alat bukti yang diajukan oleh para Pembanding/Para Pelawan dan Para Terbanding/Para Tergugat di depan persidangan serta pertimbangan hukum, pendapat dan kesimpulan dalam putusan Pengadilan Negeri tersebut, dihubungkan dengan memori-banding dan kontra memori banding, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang dimintakan banding sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan pokok dalam gugatan Perlawanan adalah keberatan dengan pelaksanaan lelang tanggal 17 Desember 2015 karena Terlawan I menetapkan harga lelang barang jaminan dibawah harga pasar dan Terlawan I tidak memberikan kesempatan kepada

Hal 18 **PUTUSAN No. 555/PDT/2017/PT.DKI**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan untuk melakukan restrukturisasi kredit/pembiayaan kepada Pelawan II yang nyata-nyata dalam kesulitan, dengan demikian penjualan lelang oleh Terlawan II tidak sah dan tidak berdasarkan hukum, selain itu Para Pelawan keberatan dengan Penetapan pengosongan objek sengketa karena didasarkan kepada penetapan yang tidak berdasarkan hukum;

Menimbang, bahwa Para Terlawan dalam jawabannya menyangkal dalil penggugat, yang pada pokoknya menyatakan para pelawan seharusnya mengajukan perlawanan aquo sebelum dilaksanakan penjualan umum melalui lelang, karena Terlawan I selalu memberitahukan kepada Para Pelawan dan bahkan Pelawan II hadir pada saat pelaksanaan lelang yang terakhir dan tidak mengajukan perlawanan. Pelawan II tidak dapat menyelesaikan pembayaran kreditnya kepada Terlawan I, meskipun telah disampaikan surat peringatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan Para Pelawan diberi tanda bukti PP1 sampai dengan PP8, tidak mengajukan saksi dan Terlawan I, mengajukan bukti surat diberi tanda T1 sampai dengan T16, Terlawan II mengajukan bukti surat diberi tanda TII-1 sampai dengan TII-14 dan Terlawan III dan Terlawan IV mengajukan bukti surat diberi tanda TTIII-IV-1 sampai dengan TTIII-IV-5, masing-masing tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat tersebut di atas terbukti fakta bahwa Para Pelawan adalah debitur dari Terlawan I yang tidak dapat melanjutkan pembayaran cicilannya berupa hutang dan bunga setelah melewati waktu yang ditentukan sesuai dengan kedua Perjanjian Kredit tanggal 31 Juli 2013, walaupun sudah diberi peringatan oleh Terlawan I sebanyak 3 kali sebagaimana bukti TI-6, TI-7 dan TI-8 Surat Peringatan I tanggal 5 Februari 2014, Peringatan II tanggal 19 Maret 2014 dan Peringatan III tanggal 3 April 2014, dan Pelawan II tidak mengajukan perlawanan pada waktu proses lelang berlangsung walaupun Pelawan II hadir pada waktu hari

Hal 19 **PUTUSAN No. 555/PDT/2017/PT.DKI**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelelangan, dengan demikian hak Para Pelawan mengajukan perlawanan telah lewat dan Para Pelawan hanya dapat mengajukan gugatan baru;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, dalam provisi, dalam eksepsi dan dalam pokok perkara yang berpendapat bahwa Para Pelawan tidak dapat membuktikan dalil-dalil perlawanannya dan sebaliknya Para Terlawan telah dapat membuktikan dalil sangkalannya sehingga Para Pelawan dinyatakan adalah Para Pelawan yang tidak beriktikad baik dan perlawanan Para Pelawan harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat dan berkesimpulan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor 330/PDT.G.Plwn/2016/PN.Jkt.Sel., tanggal 19 Januari 2017, yang dimohonkan banding tersebut, dapat dipertahankan dalam tingkat banding dan karenanya harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap sebagai pihak yang kalah, maka biaya yang timbul dalam perkara ini akan dibebankan kepada Pembanding semula Penggugat untuk kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan Untuk Jawa dan Madura, Pasal-pasal KUHPerdara, Ketentuan-Ketentuan HIR dan peraturan perundang-undangan lainnya berhubungan ;

Hal 20 **PUTUSAN No. 555/PDT/2017/PT.DKI**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan II;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor 330/PDT.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel., tanggal 19 Januari 2017, yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Pelawan II untuk membayar biaya perkara kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Kamis tanggal 16 November 2017 oleh kami Hi.A. SANWARI, HA, SH.,MH Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, HJ. ELNAWISAH, SH.,MH dan I NYOMAN SUTAMA, SH.,MH masing-masing Hakim Tinggi sebagai Anggota Majelis yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 555/PEN/PDT/2017/PT.DKI. tanggal 29 September 2017 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 30 November 2017 dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh DRA.Hj. EMMI ANEKA, SH.,MH, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS HAKIM

HJ. ELNAWISAH, SH.,MH

Hi..A. SANWARI,HA, SH.,MH

I NYOMAN SUTAMA, SH.,MH

PANITERA PENGGANTI

Dra.Hj.EMMY ANEKA,SH.,MH

Hal 21 **PUTUSAN No. 555/PDT/2017/PT.DKI**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian Biaya Banding

1	Biaya Materai	:	Rp. 6000,00
2	Biaya Redaksi	:	Rp. 5.000,00
3	Biaya Pemberkasan	:	<u>Rp. 139.00,00</u>
	Jumlah	:	Rp. 150.000,00

(seratus lima puluh ribu Rupiah)

Hal 22 PUTUSAN No. 555/PDT/2017/PT.DKI