



PUTUSAN
NOMOR 38/Pdt.G/2018/PTA JK



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
PENGADILAN TINGGI AGAMA DKI JAKARTA

memeriksa dan mengadili perkara perlawanan eksekusi dalam tingkat banding telah memutuskan perkara antara:

1. **Henry Tris Tan**, bertindak dalam kapasitasnya sebagai Direktur CV. Mujur, berkedudukan di Jalan Kepu Selatan Nomor 48 A, RT. 012 RW. 001, Kelurahan Bungur, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, sebagai Termohon Eksekusi I, semula **Penggugat I/Pelawan I**, sekarang **Pembanding I**;
2. **Dr. Alice Lawadinata**, bertindak dalam kapasitasnya sebagai Persero Komanditer CV. Mujur, berkedudukan di Jalan Kepu Selatan Nomor 48 A RT. 012 RW. 001, Kelurahan Bungur, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, sebagai Termohon Eksekusi II, semula **Penggugat II/Pelawan II**, sekarang **Pembanding II**;

Dalam hal ini Pembanding I dan Pembanding II memberikan Kuasa Khusus kepada **Henri Lumban Raja, S.E., S.H., M.H., dkk.**, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **Henri Lumban Raja & Partners**, beralamat di Gedung Arva Lt. M. Jalan R.P. Soeroso, Nomor 40 Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus, tanggal 12 September 2017, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Pusat dengan Nomor Register 234/SK/9/2017, tanggal 14 September 2017, semula **Para Penggugat/Para Pelawan**, sekarang sebagai **Para Pembanding**;

Hlm 1 dari 20 hlm Put. No. 38/Pdt.G/2018/PTA JK

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)



melawan

1. **PT. Bank Syariah Muamalat Indonesia, Tbk.**, berkedudukan di Gedung Arthaloka Jalan Jenderal Sudirman Kav. 2, Jakarta 10220 dan/atau berkedudukan di Muamalat Tower, Jalan Prof. Dr. Satrio Kav. 18, Kuningan, Jakarta Selatan 12950, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Dr. H. Ahmad Muliadi, S.H., M.H. dkk.**, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 78/SK/III/2017/PA JP, tanggal 20 Maret 2017, yang telah terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Pusat dengan Register Nomor 78/SK/III/2017/PA JP, tanggal 20 Maret 2017 dan/atau **Mochamad Darmawan, dkk.**, berdasarkan surat kuasa Khusus Nomor 225/S/DIR/SKU/XII/2017, tanggal 12 Desember 2017, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Pusat dengan Nomor Register 17/SK/I/2018/PA JP, tanggal 23 Januari 2018, dahulu sebagai **Pemohon eksekusi, Tergugat I/Terlawan I**, sekarang **Terbanding I**.
2. Menteri Keuangan Republik Indonesia c.q Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, c.q Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Jakarta I, beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun Nomor 10, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 03/SK/4/2017/PA JP tanggal 10 April 2017, memberikan kuasa kepada FITRIA ANGGRAINI, SE., Pelaksana pada KPKNL I Jakarta, dahulu sebagai **Tergugat II/Terlawan II**, sekarang **Terbanding II**;

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Telah mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding;

DUDUK PERKARA

Memperhatikan semua uraian yang termuat dalam putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1478/Pdt.G/2016/PA JP, tanggal 11 September 2017 Masehi bertepatan dengan tanggal 20 Zulhijah 1438 Hijriah, dengan mengutip amarnya sebagai berikut:

Hlm 2 dari 20 hlm Put. No. 38/Pdt.G/2018/PTA JK



Dalam eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam pokok perkara

1. Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat I dan Penggugat II membayar biaya perkara ini sejumlah Rp1.166.000,- (satu juta seratus enam puluh enam ribu rupiah);

Bahwa, kuasa hukum Penggugat, kuasa hukum Tergugat I hadir pada sidang pengucapan putusan Pengadilan Agama tersebut, di luar hadirnya Tergugat II, dan telah diberitahukan isi putusan tersebut kepada Tergugat II pada tanggal 15 September 2017;

Bahwa, terhadap putusan tersebut, Para Penggugat sebagai Para Pembanding telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 14 September 2017 sebagaimana tercantum dalam Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat. Permohonan banding tersebut diberitahukan kepada Tergugat I sebagai Terbanding I pada tanggal 4 Oktober 2017, Tergugat II sebagai Terbanding II pada tanggal 29 September 2017;

Bahwa, Pembanding telah mengajukan memori banding melalui Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Pusat pada tanggal 10 Oktober 2017, yang pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *judex factie* Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam pertimbangan hukum keputusannya halaman 101 alinea 2 yang intinya menyatakan :

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya membantah dalil gugatan Para Penggugat dengan alasan eksekusi atas objek sengketa *a quo*, yang dilaksanakan oleh Pengadilan Agama Jakarta Pusat telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa pertimbangan hukum *judex factie* tersebut adalah tidak tepat dan melegalkan tindakan sewenang-wenang Terbanding I/dahulu Tergugat I terhadap Para Pembanding/dahulu Penggugat serta mengabaikan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan.

Hlm 3 dari 20 hlm Put. No. 38/Pdt.G/2018/PTA JK

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)



Bahwa pertimbangan hukum *judex factie* tingkat pertama dapat diterima apabila terhadap pelaksanaan eksekusi atas obyek sengketa *a quo* Pembanding/dahulu Penggugat tidak menanggapi surat pemberitahuan dari Terbanding I/dahulu Tergugat I, namun Para Pembanding/dahulu Penggugat telah mengajukan surat permohonan penangguhan eksekusi sebagaimana bukti Pembanding/dahulu Penggugat bukti P-1, P-2, P-3, P-4, namun Terbanding I/dahulu Tergugat I melalui Terbanding II/dahulu Tergugat II (Bukti P-19) dengan terang menolak surat Para Pembanding/dahulu Penggugat, dengan demikian *judex factie* dalam pertimbangan hukumnya tersebut di atas adalah tidak tepat, tidak cermat, dan mengabaikan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan.

Bahwa selanjutnya dalam pertimbangan hukum *judex factie* menyatakan telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun *judex factie* tidak terang menyatakan maksud peraturan perundang-undangan yang mana, sehingga *judex factie* tidak cermat memahami ketentuan peraturan perundang-undangan dalam memutus mengadili perkara *a quo*.

2. Dalam halaman 104 alinea 1 putusan Majelis yang intinya menyatakan:

"Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II.1, T.III.2, terbukti obyek sengketa *a quo* belum dieksekusi melalui lelang disebabkan dibatalkan oleh pejabat lelang karena kekurangan dokumen sebagai syarat pelaksanaan lelang, dan pembatalan pelaksanaan lelang dengan Nomor Register Batal No. 003/2017, tanggal 3 Januari 2017 telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, atas pembatalan tersebut belum terjadi peralihan kepemilikan atas obyek sengketa".

Bahwa pertimbangan hukum *judex factie* tersebut adalah tidak tepat dan melegalkan tindakan sewenang-wenang Terbanding II/dahulu Tergugat II terhadap Para Pembanding/dahulu Penggugat serta mengabaikan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, *judex factie* dalam pertimbangan hukumnya tidak mempertimbangkan bukti-bukti Para Pembanding/dahulu Penggugat (bukti P-4 dan bukti P-19), sehingga *judex factie* tidak cermat

Hlm 4 dari 20 hlm Put. No. 38/Pdt.G/2018/PTA JK



memahami ketentuan peraturan perundang-undangan dalam memutus perkara *a quo*.

Bahwa sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

- Pasal 11 (ayat 1) yang berbunyi: "Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL, untuk diminta jadwal pelaksanaan lelang". Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 11 (ayat 1), pelaksanaan lelang wajib memenuhi persyaratan dokumen lelang hingga terbitnya tanggal pelaksanaan eksekusi hak tanggungan (lelang) pada tanggal 3 Januari 2017. Jika ada pembatalan pelaksanaan lelang sebagaimana pertimbangan hukum *judex factie* di atas kenapa jadwal lelang pada tanggal 3 Januari 2017 tetap dilaksanakan?
- Pasal 29 (ayat 3) yang berbunyi: dalam hal terjadi pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penjual dan/atau pejabat lelang harus mengumumkan kepada peserta lelang pada saat pelaksanaan lelang.

Bahwa *judex factie* tidak cermat memahami duduk perkara dengan baik dalam pertimbangan hukumnya tersebut di atas adalah tidak tepat, tidak cermat dan mengabaikan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan dan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana argumen hukum di atas yang disampaikan Pembanding/dahulu Penggugat.

3. Bahwa Dalam halaman 105 alinea 5 putusan Majelis yang intinya menyatakan:

"Setelah dilakukannya restruktur pembiayaan yang dimuat didalam Akta Pembiayaan bukti T1-6 Para Penggugat dengan itikad tidak baik tidak mau melakukan penandatanganan ulang hak tanggungan, maka atas dasar belum di roya (pencoretan) Sertifikat Hak Tanggungan, maka Tergugat I mengajukan eksekusi hak tanggungan melalui Pengadilan Agama Jakarta Pusat".

Hlm 5 dari 20 hlm Put. No. 38/Pdt.G/2018/PTA JK



Bahwa pertimbangan hukum *judex factie* tersebut adalah tidak tepat dan melegalkan tindakan sewenang-wenang Terbanding I/dahulu Tergugat I terhadap Para Pembanding/dahulu Penggugat serta mengabaikan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, bahwa Terbanding I/dahulu Tergugat I mengada-ada dan tidak berdasar hukum yang menyatakan Para Pembanding/dahulu Penggugat tidak mempunyai itikad baik dan tidak mau menandatangani persetujuan perubahan Sertifikat Hak Tanggungan. Terbanding I/dahulu Tergugat I tidak dapat membuktikan bentuk ketidakmauan yang dimaksudkan Para Terbanding I/dahulu Tergugat I. Senyatanya Pembanding/dahulu Penggugat tetap melakukan kewajiban pembayaran sebagaimana bukti P-20 dari Pembanding/dahulu Penggugat.

Bahwa *judex factie* terkesan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang disampaikan oleh Para Pembanding/dahulu Penggugat, *judex factie* tidak cermat memahami duduk perkara dengan baik dalam pertimbangan hukum tersebut di atas.

Bahwa pertimbangan hukum *judex factie* tersebut adalah tidak tepat dan melegalkan tindakan sewenang-wenang Terbanding II/dahulu Tergugat II terhadap Para Pembanding/dahulu Penggugat.

4. Bahwa Dalam halaman 107 alinea 1 putusan Majelis yang intinya menyatakan:

Bahwa pelaksanaan lelang dilaksanakan pada tanggal 3 Januari 2017 pukul 14:00 WIB., di Pengadilan Agama Jakarta Pusat.

Bahwa obyek sengketa *a quo* belum dieksekusi melalui lelang disebabkan dibatalkan oleh pejabat lelang karena kekurangan dokumen sebagai syarat pelaksanaan lelang.

Bahwa Pertimbangan hukum *judex factie* bertolak belakang dengan pertimbangan hukum lainnya, disatu pihak menyatakan pelaksanaan lelang telah dilakukan pada tanggal 3 Januari 2017, dan dipihak lain objek sengketa *a quo* belum dieksekusi melalui lelang disebabkan dibatalkan oleh pejabat lelang karena kekurangan dokumen.

Hlm 6 dari 20 hlm Put. No. 38/Pdt.G/2018/PTA JK



bahwa sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Pasal 11 (ayat 1) yang berbunyi: "Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL, untuk diminta jadwal pelaksanaan lelang".

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 11 (ayat 1) pelaksanaan lelang wajib memenuhi persyaratan dokumen lelang hingga terbitnya tanggal pelaksanaan eksekusi hak tanggungan (lelang) pada tanggal 3 Januari 2017. Jika ada pembatalan pelaksanaan lelang sebagaimana pertimbangan hukum *judex factie* di atas kenapa jadwal lelang pada tanggal 3 Januari 2017, dapat ditetapkan pelaksanaannya dan tidak diberitahukan pada Para Pembanding atau tidak diumumkan melalui koran. Sementara Terbanding I telah melakukan pengumuman lelang tanggal 3 Januari 2017 melalui Koran Rakyat Merdeka hingga 2 (dua) kali. Pertanyaan Para Pembanding Nomor berapa surat pembatalan lelang tersebut dan kapan diberitahukan pada Para Pembanding ?.

5. Bahwa dalam halaman 109 alinea 1 putusan majelis yang intinya menyatakan:

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, terbukti prosedur eksekusi yang telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku".

Bahwa pertimbangan hukum *judex factie* tersebut adalah tidak tepat bertolak belakang dengan pertimbangannya majelis serta Pengakuan dari Terbanding II dalam dupliknya yang intinya menyatakan" lelang tidak dilaksanakan karena belum lengkap administrasinya".

Bahwa sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

Pasal 11 (ayat 1) yang berbunyi: "penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan

Hlm 7 dari 20 hlm Put. No. 38/Pdt.G/2018/PTA JK



lelang dengan dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL, untuk diminta jadwal pelaksanaan lelang"

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 11 (ayat 1), pelaksanaan lelang wajib memenuhi persyaratan dokumen lelang hingga terbitnya tanggal pelaksanaan eksekusi hak tanggungan (lelang) pada tanggal 3 Januari 2017. Jika ada pembatalan pelaksanaan lelang sebagaimana pertimbangan hukum *judex factie* di atas bagaimana jadwal lelang pada tanggal 3 Januari 2017 dapat ditetapkan pelaksanaannya.

Bagaimana jadwal penetapan hari lelang eksekusi keluar tapi ada persyaratan administrasi yang belum lengkap?

Bahwa pertimbangan hukum *judex factie* menyatakan telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun *judex factie* tidak terang menyatakan maksud peraturan perundang-undangan yang mana, sehingga *judex factie* tidak cermat memahami ketentuan peraturan perundang-undangan dalam memutus mengadili perkara *a quo*.

6. Bahwa dalam halaman 109 alinea 3 putusan majelis yang intinya menyatakan:

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil Para Penggugat, bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap proses eksekusi atas obyek *a quo*, dan tidak dapat membuktikan pula Pengadilan Agama Jakarta Pusat telah melakukan kesalahan prosedur dalam pelaksanaan eksekusi atas obyek *a quo*, justru Tergugat I telah dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya bahwa prosedur eksekusi telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya gugatan Para Penggugat patut untuk ditolak.

Bahwa pertimbangan hukum *judex factie* mengada-ada, senyatanya Para Pembanding/dahulu Penggugat bahwa Terbanding I/dahulu Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana bukti-bukti yang telah disampaikan yaitu bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-10, P-11, P-12, P-13, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20.

Hlm 8 dari 20 hlm Put. No. 38/Pdt.G/2018/PTA JK



Bahwa berdasarkan uraian argumen hukum di atas, maka sudah seharusnya putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1478/Pdt.G/2016/PA JP, tanggal 11 September 2017 tidak diterima, tidak dipertimbangkan dan dibatalkan oleh yang mulia majelis hakim yang memeriksa perkara ini.

Para Pembanding/dahulu Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengadili sendiri guna menerima, mempertimbangkan seluruh argumen hukum dalam gugatan, replik, bukti-bukti, kesimpulan dan memori banding dari Para Pembanding dan selanjutnya mengabulkan gugatan Para Pembanding/dahulu Para Penggugat untuk seluruhnya.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian argumen hukum di atas, maka Para Pembanding/dahulu Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta melalui majelis hakim tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh permohonan banding Para Pembanding/dahulu Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat).
2. Menyatakan bahwa Pembanding I dan Pembanding II (Termohon Eksekusi) adalah Para Pembanding yang berniat baik (*goed opposant*); sedangkan Terbanding I selaku Pemohon Eksekusi harus dinyatakan dan dihukum sebagai Pemohon Eksekusi yang tidak benar/tidak jujur (*kwaad opposant*) serta melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menghukum serta menyatakan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan Penetapan (Beschikking) Pengadilan Agama Jakarta Pusat No. 0002/EKS/2016/PA.JP tanggal 28 Juli 2016 Jo Berita Acara Sita Eksekusi No 0002/PDT.EKS/2016/PA.JP tanggal 31 Agustus 2016; batal dengan segala akibat hukumnya.
4. Menyatakan Eksekusi Lelang No. 0002/EKS/2016/PA.JP; terhadap :
 - a. Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 750 seluas 515 M² an. Henry Tristan, yang terletak di Jalan Kepu Selatan

Hlm 9 dari 20 hlm Put. No. 38/Pdt.G/2018/PTA JK



Nomor 48 RT. 012 RW. 001, Kelurahan Bungur, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat.

- b. Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 236 seluas 612 M² an. Henry Tristan, yang terletak di Jalan Kepu Selatan Nomor 48 RT. 012 RW. 001, Kelurahan Bungur, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat.

Yang (akan) dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 3 Januari 2017; berdasarkan Surat dari Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor W9.A1/5869/HK.05/XII/2016; bertanggal Jakarta, 7 Desember 2016; Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang, Nomor 0002/EKS/2016/PA JP; yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat Drs. Nurman; tidak dapat dilaksanakan; Dinyatakan batal karena hukum, karena kedua jaminan SHM No. 75 dan SHM No. 236 tidak lagi merupakan jaminan yang diikat dengan istimewa seperti hak tanggungan (hak separtis) sebagaimana maksud dari Pasal 1133 KUHPerdara, Pasal 1134 KUHPerdara jo. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996.

5. Menyatakan dan menghukum PT. Bank Syariah Muamalat Indonesia, Tbk. (Terbanding I/Pemohon Eksekusi) sebagai Kreditur Konkuren, sehingga untuk menjual kedua jaminan SHM No. 750 dan SHM No. 236 harus ada terlebih dahulu dengan keputusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap.
6. Menghukum Terbanding I (Pemohon Eksekusi) dan Terbanding II, secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.
7. Menghukum Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada Putusan Pengadilan.
8. Apabila Ketua Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*pro aequo et bono/in goede justitie*).

Bahwa, memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I pada tanggal 8 November 2017 dan terhadap memori banding tersebut, Terbanding I telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 23 Januari 2018

Hlm 10 dari 20 hlm Put. No. 38/Pdt.G/2018/PTA JK



sebagaimana diuraikan dalam Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 1478/Pdt.G/2016/PA JP, tanggal 23 Januari 2018, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat;

Bahwa, memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding II pada tanggal 8 November 2017 dan terhadap memori banding tersebut, Terbanding II tidak mengajukan kontra memori banding sebagaimana diuraikan dalam Surat Keterangan yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1478/Pdt.G/2016/PA JP, tanggal 4 Desember 2017;

Bahwa, Kuasa Pembanding telah diberitahu untuk melakukan *inzage* pada tanggal 1 Maret 2018 akan tetapi Kuasa Pembanding tidak melakukan *inzage* sebagaimana diuraikan dalam Surat Keterangan yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1478/Pdt.G/2016/PA JP tanggal 16 Maret 2018;

Bahwa, Kuasa Terbanding I telah diberitahu untuk melakukan *inzage* pada tanggal 8 Maret 2018 akan tetapi Kuasa Terbanding I tidak melakukan *inzage* sebagaimana diuraikan dalam Surat Keterangan yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat, Nomor 1478/Pdt.G/2016/PA JP, tanggal 23 Maret 2018;

Bahwa, Terbanding II telah diberitahu untuk melakukan *inzage* pada tanggal 28 Februari 2018 akan tetapi Terbanding II tidak melakukan *inzage* sebagaimana diuraikan dalam Surat Keterangan yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1478/Pdt.G/2016/PA JP, tanggal 15 Maret 2018;

Bahwa, permohonan banding tersebut telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta pada tanggal 29 Maret 2018 dengan Nomor 38/Pdt.G/2018/PTA JK, pendaftaran perkara banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding, Terbanding I dan Terbanding II, dengan surat Nomor W9-A/681/HK.05/3/2018, tanggal 29 Maret 2018;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Para Pembanding mengajukan banding pada tanggal 14 September 2017, atas putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat

Hlm 11 dari 20 hlm Put. No. 38/Pdt.G/2018/PTA JK



dalam perkara *a quo* dan dalam perkara ini di tingkat pertama Para Pembanding sebagai pihak yakni berkedudukan sebagai Penggugat I dan Penggugat II, dengan demikian Para Pembanding mempunyai *legal standing* untuk mengajukan permohonan banding, demikian pula oleh karena permohonan banding tersebut diajukan dalam tenggat masa banding sebagaimana diatur dalam Pasal 7 (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Pengadilan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, yakni dalam masa 14 (empat belas) hari, atas dasar itu, permohonan banding Pembanding dapat diterima;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan hal-hal yang berkenaan dengan pokok perkara, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta terlebih dahulu akan memperbaiki penyebutan istilah pihak-pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa perkara *a quo* adalah perkara perlawanan eksekusi atau penghentian eksekusi hak tanggungan, dan penyebutan pihak yang lazim dalam perkara *a quo* adalah Pelawan dan Terlawan bukan Penggugat dan Tergugat. Oleh karena itu penyebutan Penggugat harus dibaca dengan Pelawan, sedangkan penyebutan Tergugat harus dibaca dengan Terlawan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta akan mengadili materi perkara sebagaimana akan diuraikan di bawah ini;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa terhadap gugatan/perlawanan Para Pembanding tersebut, Terbanding I dan Terbanding II telah mengajukan eksepsi tentang *absolut kompetensi*. Pengadilan Agama Jakarta Pusat dan penyebutan persoon yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan/perlawanan Para Pembanding seharusnya diajukan melalui Badan Arbitrase Syaria'h Nasional (Basyarnas), karena berdasarkan ketentuan Akta Salinan Perjanjian *Line Facility Al Musyarakah* Nomor 41 tanggal 19 Oktober 2010, Pasal 11.14 tentang Arbitrase, ditentukan bahwa: Sengketa yang timbul dari dan atau dengan cara apapun dan hubungannya dengan perjanjian ini yang tidak dapat diselesaikan secara damai, akan diserahkan penyelesaiannya kepada Badan Arbitrase

Hlm 12 dari 20 hlm Put. No. 38/Pdt.G/2018/PTA JK



Syariah Nasional (Basyarnas) di Jakarta, maka seharusnya keberatan-keberatan Para Pembanding diajukan dengan gugatan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas), bukan melalui perlawanan yang diajukan kepada Pengadilan Agama Jakarta Pusat, dan berdasarkan ketentuan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa telah pula ditentukan bahwa:

1. Adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak Para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat dalam perjanjiannya ke Pengadilan Negeri;
2. Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam undang-undang ini”;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta, berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat sudah tepat dan benar, dan pertimbangan tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta sebagai pertimbangannya sendiri, dengan demikian putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam perkara *a quo* yang menolak eksepsi Terlawan I/Terlawan II tersebut harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Terbanding bahwa gugatan/perlawanan Para Pembanding kabur (*obscuur*), oleh karena eksepsi tersebut sudah menyangkut pokok perkara, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta sepakat untuk mempertimbangkannya bersama-sama dengan pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa Para Pembanding dalam surat gugatannya/perlawanannya yang diulanginya kembali dalam memori bandingnya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

1. Bahwa *judex factie* Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam pertimbangan hukum keputusannya halaman 101 alinea 2 yang intinya menyatakan :

Hlm 13 dari 20 hlm Put. No. 38/Pdt.G/2018/PTA JK



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya membantah dalil gugatan Para Penggugat dengan alasan eksekusi atas objek sengketa *a quo*, yang dilaksanakan oleh Pengadilan Agama Jakarta Pusat telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa pertimbangan hukum *judex factie* tersebut adalah tidak tepat dan melegalkan tindakan sewenang-wenang Terbanding I/dahulu Tergugat I terhadap Para Pembanding/Dahulu Penggugat serta mengabaikan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan.

Bahwa pertimbangan hukum *judex factie* tingkat pertama dapat diterima apabila terhadap pelaksanaan eksekusi atas obyek sengketa *a quo* Pembanding/Dahulu Penggugat tidak menanggapi surat pemberitahuan dari Terbanding I/Dahulu Tergugat I, namun Para Pembanding/Dahulu Penggugat telah mengajukan surat permohonan penangguhan eksekusi sebagaimana Bukti Pembanding/Dahulu Penggugat bukti P-1, P-2, P-3, P-4, namun Terbanding I/Dahulu Tergugat I melalui Terbanding II/Dahulu Tergugat II (Bukti P-19) dengan terang menolak surat Para Pembanding/Dahulu Penggugat, dengan demikian *judex factie* dalam pertimbangan hukumnya tersebut di atas adalah tidak tepat, tidak cermat, dan mengabaikan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan.

Bahwa selanjutnya dalam pertimbangan hukum *judex factie* menyatakan telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun *judex factie* tidak terang menyatakan maksud peraturan perundang-undangan yang mana, sehingga *judex factie* tidak cermat memahami ketentuan peraturan perundang-undangan dalam memutus mengadili perkara *a quo*.

2. Dalam *halaman* 104 alinea 1 putusan Majelis yang intinya menyatakan :

"Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II.1, T.III.2, terbukti obyek sengketa *a quo* belum dieksekusi melalui lelang disebabkan dibatalkan oleh pejabat lelang karena kekurangan dokumen sebagai syarat pelaksanaan lelang, dan pembatalan pelaksanaan lelang dengan Nomor Register Batal No. 003/2017,

Hlm 14 dari 20 hlm Put. No. 38/Pdt.G/2018/PTA JK



tanggal 3 Januari 2017 telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, atas pembatalan tersebut belum terjadi peralihan kepemilikan atas obyek sengketa".

Bahwa pertimbangan hukum *judex factie* tersebut adalah tidak tepat dan melegalkan tindakan sewenang-wenang Terbanding II/Dahulu Tergugat II terhadap Para Pembanding/Dahulu Penggugat serta mengabaikan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, *judex factie* dalam pertimbangan hukumnya tidak mempertimbangkan bukti-bukti Para Pembanding/Dahulu Penggugat (bukti P-4 dan bukti P-19), sehingga *judex factie* tidak cermat memahami ketentuan peraturan perundang-undangan dalam memutus perkara *a quo*.

3. Bahwa Dalam halaman 105 alinea 5 putusan Majelis yang intinya menyatakan :

"Setelah dilakukannya restruktur pembiayaan yang dimuat didalam Akta Pembiayaan Bukti T1-6 Para Penggugat dengan itikad tidak baik tidak mau melakukan penandatanganan ulang hak tanggungan, maka atas dasar belum di roya (pencoretan) Sertifikat Hak Tanggungan, maka Tergugat I mengajukan eksekusi hak tanggungan melalui Pengadilan Agama Jakarta Pusat".

Bahwa pertimbangan hukum *judex factie* tersebut adalah tidak tepat dan melegalkan tindakan sewenang-wenang Terbanding I/dahulu Tergugat I terhadap Para Pembanding/dahulu Penggugat serta mengabaikan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, bahwa Terbanding I/dahulu Tergugat I mengada-ada dan tidak berdasar hukum yang menyatakan Para Pembanding/Dahulu Penggugat tidak mempunyai itikad baik dan tidak mau menandatangani persetujuan perubahan Sertifikat Hak Tanggungan. Terbanding I/dahulu Tergugat I tidak dapat membuktikan bentuk ketidakmauan yang dimaksudkan Para Terbanding I/Dahulu Tergugat I. Senyatanya Pembanding/dahulu Penggugat tetap melakukan kewajiban pembayaran sebagaimana bukti P-20 dari Pembanding/dahulu Penggugat.

Bahwa *judex factie* terkesan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang disampaikan oleh Para Pembanding/dahulu Penggugat, *judex factie* tidak

Hlm 15 dari 20 hlm Put. No. 38/Pdt.G/2018/PTA JK



cermat memahami duduk perkara dengan baik dalam pertimbangan hukum tersebut di atas.

Bahwa pertimbangan hukum *judex factie* tersebut adalah tidak tepat dan melegalkan tindakan sewenang-wenang Terbanding II/dahulu Tergugat II terhadap Para Pembanding/dahulu Penggugat.

4. Bahwa Dalam halaman 107 alinea 1 putusan Majelis yang intinya menyatakan:

Bahwa pelaksanaan lelang dilaksanakan pada tanggal 3 Januari 2017 pukul 14:00 WIB., di Pengadilan Agama Jakarta Pusat.

Bahwa obyek sengketa *a quo* belum dieksekusi melalui lelang disebabkan dibatalkan oleh pejabat lelang karena kekurangan dokumen sebagai syarat pelaksanaan lelang.

Bahwa Pertimbangan hukum *judex factie* bertolak belakang dengan pertimbangan hukum lainnya, disatu pihak menyatakan pelaksanaan lelang telah dilakukan pada tanggal 3 Januari 2017, dan dipihak lain objek sengketa *a quo* belum dieksekusi melalui lelang disebabkan dibatalkan oleh pejabat lelang karena kekurangan dokumen.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 11 (ayat 1) pelaksanaan Lelang wajib memenuhi persyaratan dokumen lelang hingga terbitnya tanggal pelaksanaan eksekusi hak tanggungan (lelang) pada tanggal 3 Januari 2017. Jika ada pembatalan pelaksanaan lelang sebagaimana pertimbangan hukum *judex factie* di atas kenapa jadwal lelang pada tanggal 3 Januari 2017, dapat ditetapkan pelaksanaannya dan tidak diberitahukan pada Para Pembanding atau tidak diumumkan melalui koran. Sementara Terbanding I telah melakukan pengumuman lelang tanggal 3 Januari 2017 melalui Koran Rakyat Merdeka hingga 2 (dua) kali. Pertanyaan Para Pembanding Nomor berapa surat pembatalan lelang tersebut dan kapan diberitahukan pada Para Pembanding ?.

5. Bahwa dalam halaman 109 alinea 1 putusan majelis yang intinya menyatakan:

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, terbukti prosedur eksekusi yang telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku".

Hlm 16 dari 20 hlm Put. No. 38/Pdt.G/2018/PTA JK



Bahwa pertimbangan hukum *judex factie* tersebut adalah tidak tepat bertolak belakang dengan pertimbangannya majelis serta Pengakuan dari Terbanding II dalam dupliknya yang intinya menyatakan" lelang tidak dilaksanakan karena belum lengkap administrasinya".

Bagaimana jadwal penetapan hari lelang eksekusi keluar tapi ada persyaratan administrasi yang belum lengkap?

Bahwa pertimbangan hukum *judex factie* menyatakan telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun *judex factie* tidak terang menyatakan maksud peraturan perundang-undangan yang mana, sehingga *judex factie* tidak cermat memahami ketentuan peraturan perundang-undangan dalam memutus mengadili perkara *a quo*.

6. Bahwa dalam halaman 109 alinea 3 putusan majelis yang intinya menyatakan:

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil Para Penggugat, bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap proses eksekusi atas obyek *a quo*, dan tidak dapat membuktikan pula Pengadilan Agama Jakarta Pusat telah melakukan kesalahan prosedur dalam pelaksanaan eksekusi atas obyek *a quo*, justru Tergugat I telah dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya bahwa prosedur eksekusi telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya gugatan Para Penggugat patut untuk ditolak.

Bahwa pertimbangan hukum *judex factie* mengada-ada, senyatanya Para Pembanding/dahulu Penggugat bahwa Terbanding I/dahulu Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana bukti-bukti yang telah disampaikan yaitu bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-10, P-11, P-12, P-13, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20.

Bahwa berdasarkan uraian argumen hukum di atas, maka sudah seharusnya putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1478/Pdt.G/2016/PA JP, tanggal 11 September 2017 tidak diterima, tidak dipertimbangkan dan dibatalkan oleh yang mulia majelis hakim yang memeriksa perkara ini.

Hlm 17 dari 20 hlm Put. No. 38/Pdt.G/2018/PTA JK



Menimbang, bahwa dari jawab menjawab serta semua alat bukti yang telah diajukan oleh Para pihak dalam persidangan, telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat, dan dari semua aspek yang telah dipertimbangkannya tersebut dalam perkara *a quo*, menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta sudah tepat dan benar, sehingga diambil alih sebagai pertimbangannya sendiri;

Menimbang, bahwa dalam memori banding yang diajukan Para Pembanding (poin 1 s.d 6 di atas), ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, namun dalam hal ini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta akan menambahkan pertimbangan sendiri sebagaimana diuraikan di bawah ini;

Menimbang, bahwa untuk mewujudkan kesatuan hukum dan menghindari terjadinya disparitas/inkonsistensi hakim dalam memeriksa dan mengadili suatu perkara, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengeluarkan Surat Edaran Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung Republik Indonesia yang merupakan lampiran yang tak terpisahkan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2012 tersebut tentang Perlawanan huruf (a) ditegaskan bahwa: Perlawanan pihak/*partij* verzet berdasarkan Pasal 207 HIR hanya dapat diajukan dengan alasan bahwa Pelawan sudah memenuhi kewajibannya sesuai amar putusan atau apabila terjadi kesalahan dalam prosedur penyitaan, misalnya kelebihan luas objek yang disita vide Pasal 197 HIR;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang ditemukan dalam persidangan, maupun berdasarkan posita yang diajukan oleh Para Pembanding, tidak ditemukan fakta yang menunjukkan bahwa Para Pembanding sebagai pihak yang mengajukan perlawanan/*partij* verzet telah memenuhi kewajibannya, demikian pula tidak ditemukan fakta bahwa Pengadilan Agama Jakarta Pusat telah salah/keliru dalam melakukan prosedur penyitaan atau proses eksekusi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta sependapat dengan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat yang menolak eksepsi

Hlm 18 dari 20 hlm Put. No. 38/Pdt.G/2018/PTA JK



Terbanding, namun amar putusan dalam pokok perkara harus diadakan perbaikan, dengan demikian maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta sepakat untuk memutus perkara ini dengan menguatkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat tersebut dengan perbaikan amar, sebagaimana akan disebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Para Pembanding/Penggugat/Pelawan ditolak, maka berdasarkan ketentuan dalam Pasal 181 HIR, Para Pembanding/Penggugat/Pelawan harus dihukum untuk membayar semua biaya perkara di tingkat pertama dan di tingkat banding;

Memperhatikan pasal-pasal peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

- I. Menerima permohonan banding Para Pembanding;
- II. Menguatkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1478/Pdt.G/2016/PA JP, tanggal 11 September 2017 Masehi bertepatan dengan tanggal 20 Zulhijah 1438 Hijriah, dengan perbaikan amar sehingga berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi.

- Menolak eksepsi Tergugat I/Terlawan I dan Tergugat II/Terlawan II;

Dalam Pokok Perkara.

1. Menyatakan Para Penggugat/Para Pelawan bukanlah Pelawan yang baik dan benar;
 2. Menolak seluruh gugatan/perlawanan Para Penggugat/Para Pelawan;
 3. Menghukum Para Penggugat/Para Pelawan untuk membayar biaya perkara di tingkat pertama sejumlah Rp1.166.000,00 (satu juta seratus enam puluh enam ribu rupiah);
- III. Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya perkara di tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta pada hari Rabu, tanggal 2 Mei 2018

Hlm 19 dari 20 hlm Put. No. 38/Pdt.G/2018/PTA JK



Masehi bertepatan dengan tanggal 16 Sya'ban 1439 Hijriyah oleh kami **Dr. H. Ahmad Fathoni, S.H., M. Hum.**, sebagai Ketua Majelis serta **Drs. Asril Lusa, S.H., M.H.**, dan **Dr. H. Faisol, S.H., M. H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta berdasarkan Penetapan Nomor 38/Pdt.G/2018/PTA.JK tanggal 29 Maret 2018. Putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa tanggal 26 Juni 2018 Masehi bertepatan dengan tanggal 12 Syawal 1439 Hijriah dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut didampingi oleh Hakim Anggota dan dibantu oleh **Akhmad Sahid, S.H.** sebagai Panitera Penganti tanpa dihadiri oleh Para Pembanding, Terbanding I dan Terbanding II;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Drs. Asril Lusa, S.H., M.H.
Hakim Anggota,

Dr. H. Ahmad Fathoni, S.H., M.Hum.

Dr. H. Faisol, S.H., M. H.

Panitera Pengganti,

Akhmad Sahid, S.H.

Perincian biaya:

1. Proses Administrasi	Rp	139.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Meterai	Rp	6.000,00
J u m l a h	Rp	150.000,00

Hlm 20 dari 20 hlm Put. No. 38/Pdt.G/2018/PTA JK