



**PUTUSAN**  
**NOMOR 417/PDT/2020/PT BDG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti terurai dibawah ini dalam perkara gugatan antara :

**AHMAD BEY**, beralamat di Jalan Salak o. 36 RT. 005 RW. 004 Babakan , Bogor Tengah , Jawa Barat , selanjutnya disebut :

**PEMBANDING** semula **PEMBANTAH**;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya HERI SURYADI, SH, MH, CTL, HERFIAN, SH, MH, LISA DELINA SITUMEANG, SH, masing-masing adalah Advokat/Konsultan Hukum pada Heri Suryadi dan Partners yang beralamat di Jalan Danau Gelingsang Blok C1 Nomor 6 Bendungan Hilir Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Maret 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 17 Maret 2020 di bawah Register Nomor 174/SK/HK/2020/PN.Bgr;

**LAWAN :**

1. **PT. BANK CIMB NIAGA Tbk**, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Kav. 58 Jakarta Selatan, selanjutnya disebut:

**TERBANDING I** semula **TERBANTAH I** ;

Dalam hal ini diwakili oleh NIEN RAFLES SIREGAR, SH, MH, RUDI SETIAWAN, SH, MH, BOBY R. MANALU, SH, MH, MELANI FITRIA PUTRI, SH, MH, SONY EL MARS, SH, ANDRY NUGRAHA, SH, MANUEL SIMBOLON, SH, MH, SIHAR LUTHER SAGA, SH, MH, EVAN TOGAR SIAHAAN, SH, REXI KILIAN AGRIFA, SH, Rr. IRDINTA NURHABSARI, SH, IMMANUEL C.Y. TOBING, SH, MARCONIO, SH, masing-masing adalah Advokat pada Siregar Setiawan Manalu

Halaman 1 dari 23 halaman, Putusan Nomor

417/PDT/2020/PT BDG.



Partnership (SSMP), beralamat di ANZ Tower 20th Floor Jl. Jend. Sudirman Kav. 33A Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Mei 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Perdata pada tanggal 17 Juni 2019 di bawah Register Nomor 384/SK/HK/2019/PN.Bgr;

2. **PT. KALPATARU INVESTAMA**, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Kav. 58 Jakarta Selatan, selanjutnya disebut **TERBANDING II** semula **TERBANTAH II**;
3. **PT. PRIMA CABLE INDO**, beralamat di Jalan Kesehatan No. 18-20 Jakarta Pusat; selanjutnya disebut: **TERBANDING III** semula **TERBANTAH III** ;
4. **KEMENTERIAN KEUANGAN RI cq DIRJEN KEKAYAAN NEGARA cq. KAKANWIL VIII DJKN JAWA BARAT cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)**, beralamat di Jalan Veteran No. 45 Panaragan Kota Bogor, selanjutnya disebut **TERBANDING IV** semula **TERBANTAH IV** ;  
Dalam hal ini diwakili oleh SELO TARNANDO. S, SH, AGUS RODANI, SH, SODI HAYATININGSIH, SE, POPI DAMAYANTI, SH, ARIF SEPTIAN PRABOWO, A.Md, masing-masing adalah staf pada KPKNL Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 April 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 20 Mei 2019 di bawah Register Nomor 343/SK/HK/2019/PN.Bgr ;

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 3 Agustus 2020 Nomor 417/PDT/2020/PT BDG, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;-
2. Berkas Perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Bogor , tanggal 15 Januari 2020, dalam perkara Nomor 49/Pdt.Bth/2019/PN Bgr, antara para pihak tersebut diatas ;-

**Halaman 2 dari 23 halaman, Putusan Nomor**

**417/PDT/2020/PT BDG.**



**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Membaca, surat gugat dari Pembantah selaku Pembanding tertanggal 18 Maret 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor, pada tanggal 18 Maret 2019 di bawah Register Nomor 49/Pdt.Bth/2019/PN.Bgr, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Pembantah adalah sebagai pemilik sah atas tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 255/Tanah Sareal, seluas 465 m<sup>2</sup> (empat ratus enam puluh lima meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Januari 2000 Nomor 23/TNS/2000, atas nama DR. Ir. AHMAD BEY, terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 21 Kelurahan Tanah Sareal Kecamatan Tanah Sareal Kota Bogor;
2. Pembantah sangat keberatan dan sangat dirugikan dengan adanya pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap tanah milik Pembantah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 255/Tanah Sareal, seluas 465 m<sup>2</sup> (empat ratus enam puluh lima meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Januari 2000 Nomor 23/TNS/2000, atas nama Dr. Ir. AHMAD BEY terletak di Jalan Ahmad Yani No. 21 Kelurahan Tanah Sareal Kecamatan Tanah Sareal Kota Bogor Jawa Barat melalui internet oleh Terbantah IV tertanggal 20 Maret 2019 sebagaimana Surat Terbantah I dengan Nomor 043/HS/LWOCOMBA/III/2019 tertanggal 4 Maret 2019 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Pelelangan Ulang, sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1919/2009 tertanggal 21 Maret 2009, memuat irah-irah dengan kata-kata **“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”** jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 50/2009 tertanggal 11 Agustus 2009 jo Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 70 tertanggal 30 Juli 2009 atas Perjanjian Kredit No. 20 tanggal 4 Oktober 2010 yang dibuat di hadapan dan ditandatangani pada SULISTYANINGSIH, SH, Notaris di Jakarta Barat, telah cacat dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya karena:
  - a. Pembantah sama sekali tidak pernah melakukan hubungan hukum dalam bentuk apapun dengan Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III dalam hal pengalihan dan atau jual beli hak kepemilikan atas tanah tersebut di atas, oleh karena itu Pembantah adalah Pembantah yang baik dan benar;
  - b. Bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh Terbantah IV sama sekali tidak dilakukan dan atau tidak melalui (fiat) Pengadilan Negeri setempat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 14 ayat (2), ayat (3) dan

**Halaman 3 dari 23 halaman, Putusan Nomor**

**417/PDT/2020/PT BDG.**



Pasal 20 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah jo Pasal 224 HIR jo Pasal 1 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Penunjukkan Pelaksanaan Lelang yang menentukan sebagai berikut:

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah;

Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3):

“(2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata **“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”**;

“(3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”;

Pasal 20 ayat (4):

“(4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum”

Herzien Inlandsch Reglement (Reglemen Indonesia yang diperbaharui):

Pasal 224 HIR:

“Surat grosse daripada akta hipotek dan surat utang yang diperbuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan **“Atas nama Seri Baginda Raja”** berkekuatan sama dengan putusan hakim.

Jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilakukan dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri yang dalam pegangannya orang yang berutang itu diam atau tinggal atau memilih kedudukannya...dst”;

Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

Pasal 1 ayat (4):

“4. Lelang Eksekusia adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan”;

- c. Dalam proses penentuan waktu pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Penjualan Barang Dimuka Umum), Terbantah IV sama sekali



tidak melakukan pemberitahuan kepada Pembantah dan atau melakukan pengumuman di surat kabar (koran), sehingga telah melanggar asas Publisitas yang bertujuan untuk menjaga kepentingan Pembantah dan atau kepada pihak ketiga yang mempunyai hak untuk itu, sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 53 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu:

“(1) Pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada”;

Bahwa karena itu Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1919/2009 tertanggal 21 Maret 2009, memuat irah-irah dengan kata-kata **“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”** jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 50/2009 tertanggal 11 Agustus 2009 jo Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 70 tertanggal 30 Juli 2009 jo Perjanjian Kredit No. 20 tanggal 4 Oktober 2010 yang dibuat di hadapan dan ditandatangani pada SULISTYANINGSIH, SH, Notaris di Jakarta Barat telah cacat dan batal demi hukum, sehingga pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Terbantah IV tertanggal 20 Maret 2019 tidak mempunyai kekuatan hukum apapun terhadap tanah milik Pembantah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 255/Tanah Sereal, seluas 465 m2 (empat ratus enam puluh lima meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Januari 2000 Nomor 23/TNS/2000, atas nama Dr. Ir. AHMAD BEY, terletak di Jalan Jendral Ahmad Yani No. 21 Kelurahan Tanah Sereal Kecamatan Tanah Sereal Kota Bogor Jawa Barat;

3. Karena bantahan ini telah memenuhi Pasal 180 HIR, mohon kiranya bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, maupun kasasi (uit voerbaar bij voorraad);
4. Guna mencegah agar kerugian Pembantah tidak bertambah besar atas tindakan Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III, Terbantah IV, dan atau pihak lain yang mendapatkan hak dari padanya terhadap tanah tersebut di atas, dengan ini Pembantah mohon kepada Pengadilan Negeri Bogor menjatuhkan Putusan Provisi sebagai berikut:
  - Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 255/Tanah Sereal seluas 465 m2 (empat ratus enam puluh lima meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Januari 2000 Nomor 23/TNS/2000, atas nama Dr. Ir. AHMAD BEY terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 21,



Kelurahan Tanah Sareal Kecamatan Tanah Sareal Kota Bogor Jawa Barat dalam keadaan status quo sampai dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

- Memerintahkan Terbantah I, Terbantah IV dan atau pihak lain yang menerima hak daripadanya untuk menghentikan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1919/2009 tertanggal 21 Maret 2009, jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 50/2009 tertanggal 11 Agustus 2009 jo Akta Kuasa membebaskan Hak Tanggungan Nomor 70 tertanggal 30 Juli 2009 jo Perjanjian Kredit No. 20 tanggal 4 Oktober 2010 yang dibuat di hadapan dan ditandatangani pada SULISTYANINGSIH, SH, Notaris di Jakarta Barat, terhadap tanah milik Pembantah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 255/Tanah Sareal, seluas 465m<sup>2</sup> (empat ratus enam puluh lima meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Januari 2000 Nomor 23/TNS/2000, atas nama Dr. Ir. AHMAD BEY, terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 21 Kelurahan Tanah Sareal Kecamatan Tanah Sareal Kota Bogor Jawa Barat sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

Berdasarkan semua dalil tersebut di atas, mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor, yang memeriksa dan mengadili perkara ini mohon menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**DALAM PROVISI:**

1. Mengabulkan seluruh permohonan Provisi Pembantah;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 255/Tanah Sareal, Surat Ukur tanggal 26 Januari 2000 Nomor 23/TNS/2000, terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 21 Kelurahan Tanah Sareal Kecamatan Tanah Sareal Kota Bogor Jawa Barat dalam keadaan status quo sampai adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;
3. Memerintahkan Terbantah I, Terbantah IV dan atau pihak lain yang menerima hak daripadanya untuk menunda pelaksanaan lelang Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1919/2009 tertanggal 21 Maret 2009 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 50/2009 tertanggal 11 Agustus 2009 jo Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 70 tertanggal 30 Juli 2009 jo Perjanjian Kredit No. 20 tanggal 4 Oktober 2010 yang dibuat di hadapan dan ditandatangani pada SULISTYANINGSIH, SH, Notaris di Jakarta Barat, terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 255/Tanah Sareal, Surat Ukur tanggal 26 Januari 2000 Nomor 23/TNS/2000, terletak di Jalan

**Halaman 6 dari 23 halaman, Putusan Nomor**

**417/PDT/2020/PT BDG.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jenderal Ahmad Yani No. 21 Kelurahan Tanah Sareal Kecamatan Tanah Sareal Kota Bogor Jawa Barat sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

## DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pembantah sebagai Pembantah yang baik dan benar;
3. Menyatakan Pembantah adalah sebagai pemilik sah atas tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 255/Tanah Sareal, seluas 465 m<sup>2</sup> (empat ratus enam puluh lima meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Januari 2000 Nomor 23/TNS/2000, atas nama Dr. Ir. AHMAD BEY terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 21 Kelurahan Tanah Sareal Kota Bogor Jawa Barat;
4. Menyatakan pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Penjualan Barang Dimuka Umum) oleh Terbantah IV tertanggal 20 Maret 2019, sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1919/2009 tertanggal 21 Maret 2009 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 50/2009 tertanggal 11 Agustus 2009 jo Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 70 tertanggal 30 Juli 2009 jo Perjanjian Kredit No. 20 tanggal 4 Oktober 2010 yang dibuat di hadapan dan ditandatangani pada SULISTYANINGSIH, SH, Notaris di Jakarta Barat terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 255/Tanah Sareal, Surat Ukur tanggal 26 Januari 2000 Nomor 23/TNS/2000, cacat dan batal demi hukum;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1919/2009 tertanggal 21 Maret 2009 memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 50/2009 tertanggal 11 Agustus 2009 jo Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 70 tertanggal 30 Juli 2009 jo Perjanjian Kredit No. 20 tanggal 4 Oktober 2010 yang dibuat di hadapan dan ditandatangani pada SULISTYANINGSIH, SH, Notaris di Jakarta Barat, tidak mempunyai kekuatan hukum apapun terhadap tanah milik Pembantah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 255/Tanah Sareal, Surat Ukur tanggal 26 Januari 2000 Nomor 23/TNS/2000, terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 21 Kelurahan Tanah Sareal Kecamatan Tanah Sareal Kota Bogor Jawa Barat;
6. Menghukum Terbantah II dan Terbantah III taat dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, maupun kasasi (uit voerbaar bij voorraad);

Halaman 7 dari 23 halaman, Putusan Nomor

417/PDT/2020/PT BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III, Terbantah IV membayar biaya perkara;

Atau;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Bogor berpendapat lain, Pembantah mohon putusan seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Membaca surat Jawaban Terbanding I semula Terbantah I tertanggal 25 September 2019 yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor menjatuhkan putusan yang isinya adalah sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Menerima Eksepsi Terbantah I untuk keseluruhan;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bogor tidak memiliki wewenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo*;
3. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri tidak memiliki yurisdiksi untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;
4. Menyatakan Bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*);

Dalam Provisi :

Menolak permohonan Provisi Pembantah untuk keseluruhan;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Bantahan Pembantah untuk keseluruhan;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Pembantah;

Atau :

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

Membaca surat Jawaban Terbanding IV semula Terbantah IV tertanggal 25 September 2019 yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor menjatuhkan putusan yang isinyasebagai berikut:

Dalam Provisi :

Menolak tuntutan provisi Pembantah;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Pembantah seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 8 dari 23 halaman, Putusan Nomor

417/PDT/2020/PT BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembantah untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Atau :

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

Membaca putusan Sela Pengadilan Negeri Bogor , tanggal 16 Oktober 2020, dalam perkara Nomor 49/Pdt.Bth/2019/PN Bgr, antara kedua pihak tersebut diatas yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi Terbantah I ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bogor berwenang mengadili perkara aquo ;
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan persidangan ;
4. Menanggungkan biaya perkara hingga putusan akhir ;

Membaca putusan Pengadilan Negeri Bogor , tanggal 15 Januari 2020, dalam perkara Nomor 49/Pdt.Bth/2019/PN Bgr, antara kedua pihak tersebut diatas yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan Provisi Pembantah;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Terbantah I;

Dalam Pokok Perkara ;

1. Menolak Bantahan Pembantah seluruhnya;
2. Menghukum Pembantah agar membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.081.000,- (Dua juta delapan puluh satu ribu rupiah) ;

Membaca relas pemberitahuan putusan yang disampaikan kepada Pembanding semula Pembantah, Terbanding II semula Terbantah II dan Terbanding III semula Terbantah III masing-masing pada tanggal 4 Maret 2020 ;

Membaca, Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 49/Pdt.Bth/2019/PN Bgr, yang dibuat oleh Andi Lukmana, S.H Panitera Pengadilan Negeri Bogor yang menyatakan bahwa pada tanggal 17 Maret 2020, Pembantah melalui Kuasa Hukumnya mengajukan permohonan banding. Selanjutnya akta permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Terbanding I semula Terbantah I pada tanggal 2 Juli 2020, kepada Terbanding II semula Terbantah II , dan Terbanding III semula Terbantah III masing-masing pada tanggal 19 Juni 2020, serta kepada Terbanding IV semula Terbantah IV pada tanggal 29 Juni 2020 ;

Halaman 9 dari 23 halaman, Putusan Nomor

417/PDT/2020/PT BDG.



Membaca, Memori Banding yang diajukan Pembanding semula Pembantah tertanggal 3 Juni 2020, yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 17 Juni 2020, selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Terbantah I pada tanggal 7 Juli 2020, kepada Terbanding II semula Terbantah II dan Terbanding III semula Terbantah III masing-masing pada tanggal 13 Juli 2020 serta kepada Terbanding IV semula Terbantah IV pada tanggal 29 Juni 2020 ;

Membaca, relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (*inzage*) yang diserahkan kepada Pembanding semula Pembantah pada tanggal 5 Juni 2020, kepada Terbanding I semula Terbantah I pada tanggal 2 Juli 2020, kepada Terbanding II semula Terbantah II dan Terbanding III semula Terbantah III masing-masing pada tanggal 19 Juni 2020 serta kepada Terbanding IV semula Terbantah IV pada tanggal 29 Juni 2020 ;-

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding dari Pembanding semula Pembantah ternyata permohonan banding tersebut diajukan pada tanggal 17 Maret 2020, terhadap putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 49/Pdt.Bth/2019/PN Bgr. yang diucapkan pada persidangan tanggal 15 Januari 2020 dan diberitahukan kepada Pembantah selaku Pembanding pada tanggal 4 Maret 2020, maka permintaan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Pembantah masih dalam tenggang waktu sehingga telah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal harus dinyatakan dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pembantah di dalam memori bandingnya tertanggal 3 Juni 2020, telah mengemukakan alasan-alasan keberatannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN TIDAK MEMBERIKAN KEWENANGAN KEPADA PEMEGANG HAK TANGGUNGAN UNTUK TIDAK MELAKUKAN EKSEKUSI TANPA MELALUI FIAT PENGADILAN .

1. *Judex Factie* dalam halaman 64 s.d. 65 alinea 5 s.d. 6 keliru dalam pertimbangan hukum sebagai berikut:



“Menimbang, dalam bantahannya Pembantah mendalilkan bahwa Pembantah sama sekali tidak pernah melakukan hubungan hukum dalam bentuk apapun dengan Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III dalam hal pengalihan dan atau jual beli hak kepemilikan atas tanah, namun demikian Pembantah tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya tersebut melalui bukti surat yang dihadirkan di persidangan sedangkan Terbantah I dapat membuktikan bahwa Pembantah secara sadar menjadikan tanah miliknya sebagai objek jaminan dalam perjanjian kredit antara Terbantah I dengan Terbantah II dan Terbantah I dengan Terbantah III yang dapat dibuktikan dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang ditandatangani oleh Pembantah dan istri Pembantah;

Menimbang bahwa selain itu berdasarkan bukti T.I-6 sampai dengan T.I-8 Majelis Hakim berpendapat Pembantah mengetahui dengan benar resiko yang akan diterimanya apabila pihak-pihak dalam perjanjian kredit *a quo* lalai sehingga dalam perkara ini Pembantah bukanlah Pembantah yang baik dan benar.”;

2. *Judex Factie* sangat keliru dengan menganggap dengan adanya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Para Terbanding dapat melakukan eksekusi lelang Hak Tanggungan tanpa melalui *fiat* pengadilan;
3. Dengan adanya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (“SKMHT”) yang memberikan wewenang kepada Terbanding I untuk membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (“APHT”) tanpa kehadiran Pembantah guna pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan, secara hukum Terbantah I sebagai kreditor tidak secara sewenang-wenang melakukan eksekusi terhadap tanah yang dijaminan tanpa melalui Pengadilan Negeri setempat, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku wajib memenuhi ketentuan Penjelasan Umum Angka 9 Jo. Pasal 224 HIR;
4. Terbanding I melalui Terbanding IV dapat di buktikan telah melanggar Pasal 224 HIR Jo. Penjelasan Umum angka 9 Jo. Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yaitu:

Pasal 224 HIR:

“Grosse dari akte hipotek dari surat utang yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya berbunyi “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” berkekuatan sama dengan keputusan hakim. Jika tidak dengan jalan damai, maka surat demikian dijalankan dengan perintah dan di bawah pimpinan ketua

**Halaman 11 dari 23 halaman, Putusan Nomor**

**417/PDT/2020/PT BDG.**



pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya tempat diam atau tempat tinggal debitur itu atau tempat kedudukan yang dipilihnya, yaitu menurut cara yang dinyatakan pada pasal-pasal yang lalu dalam bagian ini, tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan hanya boleh dilakukan, jika sudah dengan keputusan hakim. Jika keputusan hakim itu harus dilaksanakan seluruhnya atau sebagian di luar daerah hukum pengadilan negeri yang memerintahkan pelaksanaan keputusan itu, maka haruslah dituruti peraturan Pasal 195 ayat (2) dan seterusnya”

Penjelasan Umum Angka 9:

“Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, di pandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana di maksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura).

Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda- bukti adalah Hak Tanggungan, di bubuhkan irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Selain itu sertifikat Hak Tanggungan tersebut di nyatakan sebagai pengganti grosse acte Hypotheek, yang untuk eksekusi Hypotheek atas tanah di tetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas.

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, di tegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang di atur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.”



5. Pembanding memang mengetahui resiko dibuatnya SKMHT, APHT serta Sertifikat Hak Tanggungan namun tindakan Terbanding I yang melakukan melakukan pelelangan melalui Terbanding IV tanpa *fiat* pengadilan bukan termasuk dari resiko yang patut untuk dipertimbangkan karena tindakan tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum dan bertentangan dengan Pasal 224 HIR Jo. Penjelasan Umum Angka 9.

II. HAK TANGGUNGAN HARUS DIEKSEKUSI MELALUI *FIAT* PENGADILAN NEGERI (VIDE 196 HIR)

6. Pembanding sangat keberatan dengan pertimbangan *Judex Factie*, pada halaman 66 alinea 3 dan halaman 67 alinea 5, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Halaman 66 alinea 3

“Menimbang, bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain, dalam ini pemegang hak tanggungan dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan;”

Halaman 67 alinea 5

“Menimbang bahwa berdasarkan Bukti T.I.-42 dan Bukti T.I.-45 berupa surat pemberitahuan pelaksanaan lelang dari Terbantah I kepada Pembantah pada tanggal 29 November 2018 dan 4 Maret 2019 terbukti bahwa selain melakukan pengumuman melalui media massa, Terbantah I juga telah memberitahukan secara tertulis melalui surat kepada Pembantah bahwa akan dilaksanakan lelang pertama pada tanggal 13 Desember 2018 dan tanggal 20 Maret 2019 sehingga terhadap bukti-bukti tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa seharusnya Pembantah telah mengetahui hal tersebut dan Terbantah I serta Terbantah IV telah melaksanakan lelang eksekusi secara sah dan sesuai dengan aturan yang berlaku”;

7. *Judex Factie* didalam pertimbangan tersebut di atas telah keliru dan khilaf dengan pertimbangan hukum bahwa Terbanding I melalui Terbanding IV telah melakukan proses eksekusi hak tanggungan yang sesuai dengan aturan hukum yang berlaku tanpa melalui Pengadilan Negeri dengan alasan sebagai berikut:
8. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tidak secara serta merta dapat dilakukan tanpa melalui *fiat* pengadilan namun harus berdasarkan

Halaman 13 dari 23 halaman, Putusan Nomor

417/PDT/2020/PT BDG.



kepada Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT dan (*fiat*) pengadilan negeri setempat yang dijelaskan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam *Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II*, Edisi 2007, halaman 90-92, angka 4 yaitu:

Pasal 14 ayat (2) jo. Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996:

“(2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

(3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.”

*Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II*, Edisi 2007, halaman 90-92, angka 4:

“Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan apabila debitur cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan tersebut, pemegang hak tanggungan mohon eksekusi sertifikat hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Kemudian eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap...”

9. Selaras dengan Pasal 14 ayat (2) jo. Pasal 14 ayat (3) UUHT dan *Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus* diatas, bahwa proses eksekusi barang jaminan yang mempunyai titel eksekutorial sama derajatnya dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inckracht*) yang pelaksanaannya wajib dilakukan melalui pengadilan negeri setempat dengan adanya tahapan *Aanmaning*, *Sita Eksekusi*, *Penjualan Dimuka Umum* dan berlanjut ke *Eksekusi Pengosongan* (jika diperlukan) dan penyerahan objek lelang kepada Pemenang Lelang, bahkan kewajiban jaminan yang telah diletakkan suatu title eksekusi pelaksanaan wajib melalui pengadilan secara arif dan bijaksana telah di pertimbangkan oleh

**Halaman 14 dari 23 halaman, Putusan Nomor**

**417/PDT/2020/PT BDG.**



Hakim Konstitusi dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 18/PUU-XVII/2019 yang salah satu amar putusannya dalam halaman 125 nomor 5 angka 2 yaitu:

Mengadili:

2. Menyatakan Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889) sepanjang frasa “kekuatan eksekutorial” dan frasa “sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap” bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai “terhadap jaminan fidusia yang tidak ada kesepakatan tentang cedera janji (wanprestasi) dan debitur keberatan menyerahkan secara sukarela objek yang menjadi jaminan fidusia, maka segala mekanisme dan prosedur hukum dalam pelaksanaan eksekusi Sertifikat Jaminan Fidusia harus dilakukan dan berlaku sama dengan pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap...”;
10. Putusan Mahkamah Konstitusi tersebut diatas dilakukan berdasarkan pertimbangan hokum antara lain sebagai berikut yaitu:

Angka [3.17] hal. 121 :

“.....demi kepastian hukum dan rasa keadilan yaitu adanya keseimbangan posisi hukum antara pemberi hak fidusia (debitur) dan penerima fidusia (kreditur) serta untuk menghindari timbulnya kesewenang-wenangan dalam pelaksanaan eksekusi, Mahkamah berpendapat kewenangan eksklusif yang dimiliki oleh penerima hak fidusia (kreditur) tetap dapat melekat sepanjang tidak terdapat permasalahan dengan kepastian waktu perihal kapan pemberi hak fidusia (debitur) telah “cedera janji” (wanprestasi) dan debitur secara suka rela menyerahkan benda yang menjadi objek dari perjanjian fidusia kepada kreditur untuk dilakukan penjualan sendiri.”

Angka [3.17] hal. 121 s.d. 122 :

“Bahwa dengan demikian telah jelas dan terang benderang sepanjang pemberi hak fidusia (debitur) telah mengakui adanya “cedera janji” (wanprestasi) dan secara sukarela menyerahkan benda yang menjadi objek dalam perjanjian fidusia, maka menjadi kewenangan sepenuhnya bagi penerima fidusia (kreditur) untuk dapat melakukan eksekusi sendiri

**Halaman 15 dari 23 halaman, Putusan Nomor**

**417/PDT/2020/PT BDG.**



(parate eksekusi). Namun, apabila yang terjadi sebaliknya, di mana pemberi hak fidusia (debitur) tidak mengakui adanya “cidera janji” (wanprestasi) dan keberatan untuk menyerahkan secara sukarela benda yang menjadi objek dalam perjanjian fidusia, maka penerima hak fidusia (kreditur) tidak boleh melakukan eksekusi sendiri melainkan harus mengajukan permohonan pelaksanaan eksekusi kepada pengadilan negeri. Dengan demikian hak konstitusionalitas pemberi hak fidusia (debitur) dan penerima hak fidusia (kreditur) terlindungi secara seimbang.” Mengingat Fidusia dan Hak Tanggungan merupakan bentuk jaminan khusus yang memberikan hak istimewa kepada kreditur (*vide* Pasal 1132 KUHPerdara *jo.* 1134 KUHPerdara) yang dalam sertifikatnya sama-sama mempunyai irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang disamakan dengan “kekuatan eksekutorial” maka, prosedur pelaksanaan eksekusi seharusnya dipersamakan dengan prosedur eksekusi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewijde*), yaitu dengan terlebih dahulu mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 196 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR), yaitu:

“Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi isi keputusan itu dengan damai, maka pihak yang menang memasukkan permintaan, baik dengan lisan, maupun dengan surat, kepada ketua, pengadilan negeri yang tersebut pada ayat pertama pasal 195, buat menjalankan keputusan itu Ketua menyuruh memanggil pihak yang dikalahkan itu serta memperingatkan, supaya ia memenuhi keputusan itu di dalam tempo yang ditentukan oleh ketua, yang selama-lamanya delapan hari”.

11. Dalam perkara *a quo*, Pembanding sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 255/Tanah Sereal sekaligus pemberi jaminan, belum pernah dan tidak memberikan persetujuan dan/atau kewenangan pada pihak manapun untuk melakukan penjualan terhadap barang jaminan, sehingga seharusnya Terbanding I melakukan lelang eksekusi melalui Pengadilan Negeri setempat bukan melalui Terbanding IV sebagaimana telah diharuskan oleh dalam *Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II*, Edisi 2007, halaman 90-92, angka 4 dan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019.



### III. PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN TIDAK MENGHAPUS HAK ATAS TANAH

12. Pembanding juga sangat keberatan atas pertimbangan *Judex Factie* yang keliru dengan menyatakan dalam halaman 66 alinea ke 4 yaitu:

“Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, dengan diletakkannya hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 255/Tanah Sereal seluas 465 m<sup>2</sup> (empat ratus enam puluh lima meter persegi) atas nama Pembantah, maka hak atas tanah sebagai pemilik menjadi hilang sampai perjanjian kredit antara Terbantah I, Terbantah II, dan Terbantah III selesai;”

13. *Judex Factie* telah keliru apabila dengan dibebankannya hak tanggungan atas suatu hak atas tanah, bahwa hak atas tanah tersebut hapus sepanjang masih dibebankan hak tanggungan. Dalam Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA telah diuraikan secara jelas dalam Pasal 27 cara hapusnya Hak Milik atas tanah yaitu,

“Hak Milik hapus apabila:

a. Tanahnya jatuh kepada negara,

1. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
2. Karena penyerahan hak berdasarkan pasal 18;
3. Karena ditelantarkan;
4. Karena ketentuan ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).

b. Tanahnya musnah”

14. Dalam Penjelasan Pasal 25 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA dinyatakan secara jelas yaitu,

“Tanah milik yang dibebani hak tanggungan ini tetap ditangan pemiliknya.

Pemilik tanah yang memerlukan uang dapat pula (untuk sementara) menggadaikan tanahnya menurut ketentuan-ketentuan dalam Pasal 53. Didalam hal ini maka tanahnya beralih pada pemegang gadai”

Pasal diatas secara nyata membuktikan bahwa pemberi hak tanggungan tetap dianggap sebagai Pemilik baik secara fisik maupun yuridis walaupun tanahnya telah dibebankan hak tanggungan.

15. Hak Tanggungan adalah suatu hak jaminan yang dibebankan pada suatu hak atas tanah sebagaimana Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bukan merupakan pemindahan hak atas tanah, sehingga pembebanan hak tanggungan tidak ada sangkut pautnya dengan kepemilikan hak atas tanah. Terlebih, dalam Pasal 11 angka (2) huruf g dinyatakan,

Halaman 17 dari 23 halaman, Putusan Nomor

417/PDT/2020/PT BDG.



“Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji antara lain:

...g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;”

Sehingga, sangat keliru dan khilaf apabila *Judex Factie* mendailikan bahwa hak atas tanah hilang pada saat pembebanan hak tanggungan, karena apabila hal tersebut adalah fakta, tidak diperlukan lagi pembatasan pemindahan/pelepasan hak pemilik tanah (pemberi hak tanggungan) dalam Pasal 11 Undang-Undang Hak Tanggungan;

16. Kepemilikan suatu hak atas tanah dibuktikan dengan tanda bukti hak yang mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat yaitu Sertifikat Hak Atas tanah sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA Jo. Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Apabila dicermati, proses pembebanan berikut pendaftaran hak tanggungan tidak mencoret kepemilikan Pemilik tanah namun hanya diberikan catatan dalam Buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 13 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu :

“Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam Buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan”

Berdasarkan keberatan-keberatan Pembanding tersebut di atas, Pembanding mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa dan mengadili perkara ini, menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**MENGADILI:**

- Menerima Permohonan Banding yang diajukan Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor: 49/Pdt.Bth/2019/PN.BGR tertanggal 15 Januari 2020.

**MENGADILI SENDIRI:**

1. Mengabulkan bantahan Pembanding semula Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pembanding semula Pembantah sebagai Pembantah yang



baik dan benar;

3. Menyatakan Pembanding semula Pembantah adalah sebagai pemilik sah atas tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 255/Tanah Sereal, seluas 465 M<sup>2</sup> (empat ratus enam puluh lima meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Januari 2000 Nomor 23/TNS/2000, atas nama Dr. Ir. Ahmad Bey, terletak di Jalan Jendral Ahmad Yani No. 21, Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor Jawa Barat;
4. Menyatakan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Penjualan Barang Dimuka Umum) oleh Terbanding IV semula Terbantah IV tertanggal 20 Maret 2019, sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1919/2009 tertanggal 21 Maret 2009 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 50/2009 tertanggal 11 Agustus 2009 Jo. Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 70 tertanggal 30 Juli 2009 Jo. Perjanjian Kredit No. 20 tanggal 4 Oktober 2010 yang dibuat dihadapan dan ditandatangani pada Sulistyaningsih, SH, Notaris di Jakarta Barat, terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 255/Tanah Sereal, Surat Ukur tanggal 26 Januari 2000 Nomor 23/TNS/2000, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1919/2009 tertanggal 21 Maret 2009, memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 50/2009 tertanggal 11 Agustus 2009 Jo. Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 70 tertanggal 30 Juli 2009 Jo. Perjanjian Kredit No. 20 tanggal 4 Oktober 2010 yang dibuat dihadapan dan ditandatangani pada Sulistyaningsih, SH, Notaris di Jakarta Barat, tidak mempunyai kekuatan hukum apapun terhadap tanah milik Pembanding semula Pembantah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 255/Tanah Sereal, Surat Ukur tanggal 26 Januari 2000 Nomor 23/TNS/2000, terletak di Jalan Jendral Ahmad Yani No. 21, Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor Jawa Barat;
6. Menghukum Terbanding I semula Terbantah I dan Terbanding IV semula Terbantah IV, taat dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, maupun kasasi (uit voerbaar bij voorraad);
8. Menghukum Terbanding I semula Terbantah I, Terbanding II semula Terbantah II, Terbanding III semula Terbantah III dan Terbanding IV

**Halaman 19 dari 23 halaman, Putusan Nomor**

**417/PDT/2020/PT BDG.**



semula Terbantah IV untuk membayar biaya perkara.

Atau:

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat berpendapat lain, Pembanding semula Pembantah mohon putusan seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang bahwa Memori Banding Pembanding semula Pembantah, pada pokoknya dapat disimpulkan bahwa Pembanding semula Pembantah tidak sependapat dengan pertimbangan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, menurut Pembanding semula Pembantah bahwa :

1. Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan tidak memberikan kewenangan kepada Pemegang Hak Tanggungan untuk tidak melakukan eksekusi tanpa melalui *fiat eksekusi* dari Pengadilan ;
2. Hak tanggungan harus dieksekusi melalui fiat Pengadilan Negeri ( vide pasal 196 HIR) ;
3. Pembebanan Hak Tanggungan tidak menghapuskan Hak atas tanah ;

Berdasarkan alasan tersebut maka menurut Pembanding semula Pembantah putusan Pengadilan Tingkat Pertama adalah keliru ,oleh karena itu mohon kepada Pengadilan Tingkat Banding agar menyatakan putusan Pengadilan Tingkat Pertama harus dibatalkan ;

Menimbang , setelah Pengadilan Tingkat Banding mempelajari secara cermat berkas perkara yang meliputi Berita Acara Persidangan , turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bogor nomor : 49/Pdt.Bth/2020/PN Bgr, tertanggal 19 Januari 2020 dan Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Pembantah , Pengadilan Tingkat Banding berpendapat sebagaimana diuraikan dibawah ini ;

Menimbang bahwa dari pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama telah jelas diuraikan bahwa Pembanding semula Pembantah adalah pemilik obyek sengketa yang digunakan sebagai salah satu obyek jaminan dalam perjanjian kredit yang terjadi antara Terbantah I semula Terbantah I selaku Kreditur dengan Terbantah II dan Terbantah III, semula Terbantah II dan Terbantah III selaku Debitur, sebagaimana Akta Perjanjian kredit Nomor 55 tanggal 30 Juli 2009 dan Perjanjian Kredit tanggal 4 Oktober 2010 (bukti T.I -1 sampai dengan T.I-4) ;

**Halaman 20 dari 23 halaman, Putusan Nomor**

**417/PDT/2020/PT BDG.**



Bahwa oleh karena posisi Pembanding semula Pembantah telah memberikan kuasa kepada Terbanding I semula Terbantah I untuk membebankan

hak tanggungan terhadap obyek sengketa yaitu tanah milik Pembanding semula Pembantah (SHM Nomor 255/Desa Tanah Sereal atas nama Pembantah/Ahmad Bey) sebagaimana Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan nomor 70 tanggal 30 Juli 2009, nomor 34 tanggal 4 Oktober 2010 dan Nomor 37 tanggal 12 Mei 20017 (bukti T.I-6 sampai dengan T.I-8), maka Pembantah telah menyerahkan hak nya kepada Terbanding I untuk melakukan pelunasan hutang terhadap tanah sengketa ;

Menimbang bahwa dari pembebanan hak tanggungan terhadap tanah tersebut telah terbit Sertipikat Hak Tanggungan nomor 1919/2009, Sertipikat Hak Tanggungan nomor 3941/2010 dan Sertipikat hak Tanggungan nomor 1792/2017, (bukti T.I-12, T.I-13 dan T.I-14) dimana khususnya tanah obyek sengketa yaitu SHM nomor 255/Desa Tanah Sereal tercantum sebagai hak tanggungan dalam Sertipikat Hak Tanggungan nomor 1919/2009. (bukti T.I-12) ;Dengan telah diletakkannya hak tanggungan terhadap tanah obyek sengketa maka dalam hal terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Debitur, pihak Penjamin telah menyerahkan kuasanya kepada Kreditur untuk melakukan penjualan didepan umum guna pelunasan utang si Tertanggung (Terbanding II semula Terbantah II dan Terbanding III semula Terbantah III) ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Memori Banding yang diajukan Pembanding semula Pembantah yang pada pokoknya menyatakan bahwa Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan tidak memberikan kewenangan kepada Pemegang Hak Tanggungan untuk eksekusi tanpa melalui *fiat eksekusi* dari Pengadilan ; dan karenanya Hak tanggungan harus dieksekusi melalui fiat Pengadilan Negeri ( vide pasal 196 HIR) adalah keberatan yang tidak beralasan karena dalam pemasangan Akta Hak Tanggungan sendiri sudah ada irah irah : " Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, " artinya Pemberi Hak Tanggungan sudah mengatas namakan Tuhan YME bahwa benar menyerahkan haknya untuk menjual jika terjadi wanprestasi ;Dengan demikian tidak lagi diperlukan fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri agar dapat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dieksekusi . Berdasarkan pertimbangan tersebut maka Memori Banding Pembanding semula Pembantah harus dikesampingkan ;

Menimbang bahwa oleh karena Memori Banding Pembanding semula Pembantah tidak beralasan dan dikesampingkan maka putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang menyatakan menolak bantahan Pembantah , adalah sudah tepat dan benar sehingga harus dikuatkan selanjutnya diambilalih sebagai pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding dalam memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang isinya menolak bantahan Pembantah dikuatkan maka pihak Pembanding, semula Pembantah berada dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, sehingga Pembanding semula Pembantah harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, dimana dalam tingkat banding ditetapkan sebagai amar putusan dibawah ini ;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan-ketentuan, KUH Perdata (*Burgerlijk Wetbook /BW*); Reglemen Indonesia Yang Diperbarui (*Het Herzien Indonesich Reglement /HIR*) ;*Undang Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan untuk Jawa dan Madura* ;*Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum*, ketentuan dalam perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pembantah;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 15 Januari 2020, Nomor 49/Pdt.Bth/2020/PN Bgr yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding semula Pembantah untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ,yang dalam tingkat banding dihitung sebesar Rp 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus pada hari :**Rabu** , tanggal: **16 September 2020**, di dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, oleh kami : **Imam Syafii, S.H. M.Hum.** sebagai Hakim Ketua Majelis , **Dr. Subiharta, S.H., M.Hum.** dan **Zaherwan Lesmana , S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan didalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal: **16 September 2020**, oleh Hakim Ketua Majelis didampingi

Halaman 22 dari 23 halaman, Putusan Nomor

417/PDT/2020/PT BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh **Apay Syahidin, S.H** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh Pembanding semula Pembantah, Terbanding I semula Terbantah I, dan Terbanding II semula Terbantah II, Terbanding III semula Terbantah III serta Terbanding IV semula Terbantah IV maupun masing-masing Kuasa Hukumnya.

**HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA,**

**Dr. SUBIHARTA, S.H., M.Hum**

**IMAM SYAFIL, S.H., M.Hum**

**ZAHERWAN LESMANA, S.H**

**PANITERA PENGGANTI**

**APAY SYAHIDIN, S.H**

Perincian biaya perkara:

- |                |               |
|----------------|---------------|
| - Meterei      | Rp. 6.000,-   |
| - Redaksi      | Rp. 10.000,-  |
| - Biaya Proses | Rp. 134.000,- |

-----  
Jumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

417/PDT/2020/PT BDG.

Halaman 23 dari 23 halaman, Putusan Nomor