



PUTUSAN

Nomor 684 / Pdt.Bth / 2022 / PN Jkt.Brt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Nyonya. Soegiati Joso, bertempat tinggal di Perumahan Kebun Jeruk Baru Blok A1/8, Jl. Kebun Jeruk Baru, Rt. 007/ Rw. 008, Kel. Kebun Jeruk Baru, Kec. Kebun Jeruk, Jakarta Barat, Kebon Jeruk, Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Dki Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sri Esti Murti, S.H., M.H., Hazirun Tumanggor, S.H., M.H., Libra Mardyan, S.H. Para Advokat / Penasehat Hukum pada kantor Advokat "Titiek, Esti & Rekan" yang beralamat di STC Senayan Lantai 2 Nomor 1014 jalan Asia Afrika Pintu IX, Gelora Senayan, Jakarta - 10270 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Juli 2022, sebagai Pelawan I ;

Christoper Coenraad, bertempat tinggal di Kebon Jeruk Baru, Blok A1 No. 8 Rt. 007/rw. 008, Kel. Kebun Jeruk Baru, Kec. Kebun Jeruk, Jakarta Barat, Kebon Jeruk, Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Dki Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sri Esti Murti, S.H., M.H., Hazirun Tumanggor, S.H., M.H., Libra Mardyan, S.H. Para Advokat / Penasehat Hukum pada kantor Advokat "Titiek, Esti & Rekan" yang beralamat di STC Senayan Lantai 2 Nomor 1014 jalan Asia Afrika Pintu IX, Gelora Senayan, Jakarta - 10270 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Juli 2022, sebagai Pelawan II ;

Fransisca Coenraad, bertempat tinggal di Kebon Jeruk Baru, Blok A1 No. 8 Rt. 007/rw. 008, Kel. Kebun Jeruk Baru, Kec. Kebun Jeruk, Jakarta Barat, Kebon Jeruk, Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Dki Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sri Esti Murti, S.H., M.H., Hazirun Tumanggor, S.H., M.H., Libra Mardyan, S.H. Para Advokat / Penasehat Hukum pada kantor Advokat "Titiek, Esti & Rekan" yang beralamat di STC Senayan Lantai 2 Nomor 1014 jalan Asia Afrika Pintu IX, Gelora Senayan, Jakarta - 10270 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Juli 2022, sebagai Pelawan III ;

Lawan:

Hendro, bertempat tinggal di Jalan Yos Sudarso Rt/rw 003/005, Kelurahan Tanjung, Kecamatan Muntok, Kabupaten Bangka Barat, Kepulauan

Halaman 1 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangka Belitung, Bangka Belitung, dalam hal ini diwakili oleh Kelen Mahamanas Tali, S.H.,M.H. Dkk Para Advokat dan Penasehat Hukum dari kantor Hukum Drs. Henson, S.H. yang beralamat di jalan Taman Jatibaru Barat Nomor 20, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 September 2022, sebagai Terlawan I ;

PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk Kantor Cabang Bendungan Hilir (dahulu Bernama PT. Bank Bni Syariah), tempat kedudukan Jalan Bendungan Hilir Raya No. 84 A - B, Jakarta Pusat 10210., Kelurahan Bendungan Hilir, Tanah Abang, Kota Jakarta Pusat, Dki Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Deden Durachman sebagai Regional Chief Executive Officer (RCEO) Region Office IV Jakarta 1 yang beralamat di Jalan MH. Thamrin No.5 Jakarta Pusat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Agustus 2022, sebagai Terlawan II ;

Pejabat Lelang Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Jakarta V, tempat kedudukan di Jalan Prajurit Kko Usman Dan Harun Nomor 10, Jakarta Pusat, Kelurahan Senen, Kota Jakarta Pusat, Dki Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Adriana Viveryanti, Didik Hariyanto, Dkk. Masing-masing sebagai Pegawai / Pelaksana pada kantor KPKNL berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 September 2022 sebagai Terlawan III ;

Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat, tempat kedudukan Komplek Pemata Buana Jalan Kembangan Raya, Rt 1/ Rw 3, Kembangan Utara, Kembangan, Kota Jakarta Barat, Dki Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Maiyarni, S.H.S.Sit, Mohamad Nuji, S.H, Dkk. Masing-masing sebagai Pegawai / Pelaksana pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Oktober 2022, sebagai Terlawan IV ;

- Pengadilan Negeri tersebut;
- Setelah mempelajari Bantahan Para Pelawan;
- Setelah mendengar dan mempelajari Jawaban dari Para Terlawan;
- Setelah mempelajari dan mendengar Replik dan Duplik para pihak;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Para Pelawan dengan surat Bantahannya tanggal 01 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Barat pada tanggal 03 Agustus 2022 dalam Register Nomor 684/Pdt.Bth/2022/PN Jkt.Brt, telah mengajukan Bantahan sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak mempunyai kewenangan untuk menerima permohonan dari TERLAWAN EKSEKUSI I sehingga terbit PENETAPAN No. 36/2022 Eks. Jo. No. 662/29/2021 Tanggal 8 Desember 2021;

Bahwa pada Putusan Sela Pengadilan Agama Jakarta Pusat tentang adanya Eksepsi Kompetensi absolut Nomor 281/Pdt.G.2022/PA.JP tanggal 30 Mei 2022 Masehi bertepatan dengan tanggal 29 Syawal 1443 Hijriyah adalah berdasarkan adanya Eksepsi Tergugat I tentang Eksepsi Kompetensi absolut, dimana dalam putusan Sela disebutkan Pengadilan Agama Jakarta Pusat adalah Pengadilan yang memeriksa dan memutus perkara tersebut.

Dalam Pertimbangan Hukum Putusan Perkara Perdata No.281/Pdt.G/2022/PA.Jkt.Pst tanggal 7 Juli 2022 pada halaman 86 Dalam Pokok Perkara tentang Eksepsi Kompetensi Absolut yang berbunyi sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 49 ayat (1) jo Pasal 73 ayat (1) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 tahun 2009 jo Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019, perkara ini adalah termasuk kewenangan Pengadilan Agama,

Bahwa sebagaimana dalam kesepakatan AKAD PLAFOND PEMBIAYAAN Nomor 002/MSY813/PLAFOND/II/15 tertanggal 4 Februari 2015 dan menerima pembiayaan plafond senilai Rp.3.000.000.000,00,- (tiga milyar Rupiah).

Bahwa Persetujuan plafond pembiayaan Sejumlah Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar Rupiah) telah disetujui oleh TERLAWAN EKSEKUSI II dan PELAWAN dengan ketentuan mengenai hukum yang berlaku dan domisili hukum adalah tunduk sebagai berikut :

Tunduk kepada dan diatur oleh hukum Negara Republik Indonesia :

Mengenai pelaksanaan Akad Induk ini dan segala akibatnya, Para Pihak sepakat memilih tempat kedudukan yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Pusat;

Halaman 3 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian adalah adil dan bijaksana jika Majelis Hakim Menyatakan Batal Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 36/2022 Eks. Jo. No. 662/29/2021 Tanggal 8 Desember 2021 tentang eksekusi pengosongan terhadap Sebidang tanah dan bangunan 2 (dua) lantai yang berdiri diatasnya yang terletak di Komplek Kebon Jeruk Baru, blok A1 Persil No. 8, Kel. Kebon Jeruk, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat sesuai SHM No. 3675, tgl. 6 November 1985 dan Surat Ukur No. 99/883/1984 tgl. 20 Februari 1984, atas nama Nyonya SOEGIATI JOSO serta IMB No. 6696/IMB/1983 karena pelaksanaan Akad Induk ini dan segala akibatnya, Para Pihak sepakat memilih tempat kedudukan yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Pusat;

2. Bahwa PELAWAN sebelumnya telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan hukum melalui Pengadilan Agama Jakarta Pusat terhadap Para Tergugat (Kini sebagai Terlawan Eksekusi I, Terlawan Eksekusi II dan Terlawan Eksekusi III) sebagaimana ternyata dalam Perkara Perdata No.281/Pdt.G/2022/PA.Jkt.Pst tanggal 7 Juli 2022 dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

DALAMPOKOKPERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.140.000,00 (satu juta seratus empat puluh ribu rupiah);
3. Bahwa antara PELAWAN dan TERLAWAN EKSEKUSI II telah mengadakan kesepakatan AKAD PLAFOND PEMBIAYAAN Nomor 002/MSY813/PLAFOND/II/15 tertanggal 4 Februari 2015 dan menerima pembiayaan plafond senilai Rp.3.000.000.000,00,- (tiga milyar Rupiah).

Bahwa Persetujuan plafond pembiayaan Sejumlah Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar Rupiah) telah disetujui oleh TERLAWAN EKSEKUSI II dan PELAWAN dengan ketentuan sebagai berikut :

a. Debitur :	<ul style="list-style-type: none">- Direktur PT ROTATION, CHRISTOPER COENRAAD- Komisaris Utama PT ROTATION, SOEGIATI JOSO- Komisaris PT ROTATION, FRANSISCA
--------------	---



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	COENRAAD;
b. Kreditur :	PT. Bank BNI Syariah (sekarang bernama PT. BANK SYARIAH INDONESIA, Tbk) ;
c. Pembiayaan :	Plafond Senilai Rp 3.000.000.000 (tiga milyar Rupiah);
d. Angsuran Pokok :	Dibayarkan sesuai pembayaran termijn dari bowheer
e. Bagi hasil :	Bagi hasil dihitung dari laba kotor atas proyek yang dikerjakan;
f. Jangka Waktu :	Jangka Waktu Plafond : <ul style="list-style-type: none">- 12 (dua belas) bulan sejak akad plafond ditandatangani; Jangka Waktu Pembiayaan : <ul style="list-style-type: none">- Sesuai jangka waktu kontrak/PO ditambah 2 bulan;
g. Jaminan :	<ul style="list-style-type: none">- Sebidang tanah dan bangunan 2 lantai yang berdiri diatasnya yang terletak di Komplek Kebon Jeruk Baru, blok A1 Persil No. 8, Kel. Kebon Jeruk, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat sesuai SHM No. 3675, tgl. 6 November 1985 dan Surat Ukur No. 99/883/1984 tgl. 20 Februari 1984, atas nama Nyonya Soegiati Joso dan IMB No. 6696/IMB/1983, yang diikat Hak Tanggungan I (Pertama) senilai Rp 3.000.000.000 (tiga milyar Rupiah);- Tagihan Termijn atas Proyek yang akan dikerjakan oleh PT Rotation, yang diikat fidusia senilai Rp 3.000.000.000 (tiga milyar Rupiah);
e. Hukum yang berlaku dan domisili hukum	<ul style="list-style-type: none">- Tunduk kepada dan diatur oleh hukum Negara Republik Indonesia;- Mengenai pelaksanaan Akad Induk ini dan segala akibatnya, Para Pihak sepakat memilih tempat kedudukan yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Agama

Halaman 5 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Jakarta Pusat;

Dengan demikian beralasan jika Majelis Hakim menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum kesepakatan AKAD PLAFOND PEMBIAYAAN Nomor 002/MSY813/PLAFOND/II/15 tertanggal 4 Februari 2015 antara PELAWAN dan TERLAWAN EKSEKUSI II ;

4. Bahwa sebagai Jaminan penerimaan fasilitas pembiayaan tersebut, PELAWAN telah menyerahkan barang jaminan kepada TERLAWAN EKSEKUSI II berupa Sebidang tanah dan bangunan 2 (dua) lantai yang berdiri diatasnya yang terletak di Komplek Kebon Jeruk Baru, blok A1 Persil No. 8, Kel. Kebon Jeruk, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat sesuai SHM No. 3675, tgl. 6 November 1985 dan Surat Ukur No. 99/883/1984 tgl. 20 Februari 1984, atas nama Nyonya SOEGIATI JOSO serta IMB No. 6696/IMB/1983 dan Tagihan termijn atas Proyek yang akan dikerjakan oleh PT Rotation, yang diikat fidusia yang merupakan Jaminan atas pembiayaan sesuai AKAD PLAFOND PEMBIAYAAN Nomor 002/MSY813/PLAFOND/II/15 tertanggal 4 Februari 2015 antara PELAWAN dan TERLAWAN EKSEKUSI II;
5. Bahwa PELAWAN disebut sebelumnya sebagai DEBITOR telah melakukan Angsuran /cicilan setiap bulannya hingga total perbulan Januari 2021 ialah Rp. 2.851.318.108 (dua milyar delapan ratus lima puluh satu juta tiga ratus delapan belas ribu seratus delapan Rupiah) dan tersisa total tunggakan Rp. 2.611.333.108 (dua milyar enam ratus sebelas juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu seratus delapan Rupiah), dengan demikian beralasan jika Majelis Hakim menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum pembayaran cicilan yang sudah dilakukan PENGUGAT sesuai dengan AKAD PLAFOND PEMBIAYAAN Nomor 002/MSY813/PLAFOND/II/15 tertanggal 4 Februari 2015 antara PELAWAN dan TERLAWAN EKSEKUSI II;
6. Bahwa PELAWAN mendapatkan Surat Peringatan Pertama tertanggal 29 Januari 2021 dari TERLAWAN EKSEKUSI II tentang pembayaran pembiayaan yang menyebutkan tersisa total tunggakan Rp. 2.611.333.108 (dua milyar enam ratus sebelas juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu seratus delapan Rupiah), dan Surat Undangan Musyawarah tertanggal 29 Juli 2021 dari TERLAWAN EKSEKUSI II. Lalu tertanggal 9 November 2021, TERLAWAN EKSEKUSI II mengirim Surat perihal Proses Pengajuan lelang Jaminan yang ditujukan kepada PELAWAN perihal pembiayaan;

Halaman 6 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa tertanggal 4 November 2021, terdapat Surat Penetapan Lelang Nomor S-2587/WKN.07/KNL.05/2021 yang dikeluarkan oleh TERLAWAN EKSEKUSI III perihal penetapan Hari/Tanggal Lelang atas Jaminan Pembiayaan a quo yaitu Sebidang tanah dan bangunan 2 lantai yang berdiri di atasnya yang terletak di Komplek Kebon Jeruk Baru, blok A1 Persil No. 8, Kel. Kebon Jeruk, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat sesuai SHM No. 3675, tgl. 6 November 1985 dan Surat Ukur No. 99/883/1984 tgl. 20 Februari 1984, atas nama Nyonya Soegiati Joso dan IMB No. 6696/IMB/1983, yang diikat Hak Tanggungan I (Pertama) senilai Rp 3.000.000.000 (tiga miliar Rupiah) yang dijadwalkan untuk dilelang tanggal 8 Desember 2021;
8. Bahwa saat sebelum terjadinya permohonan pelelangan dan penetapan hari/tanggal pelelangan, PELAWAN / SOEGIATI JOSO selaku debitur dalam AKAD PLAFOND PEMBIAYAAN Nomor 002/MSY813/PLAFOND/II/15 tertanggal 4 Februari 2015 antara PELAWAN dan TERLAWAN EKSEKUSI I, dinyatakan terkena penyakit Covid – 19 yang diketahui sejak didapatkan hasil tes laboratorium dengan nomor test C.664.1024747 tertanggal 24 Juni 2021 dari laboratorium Smart Lab, dimana PELAWAN / SOEGIATI JOSO sudah berusia tua saat terkena penyakit Covid 19;
9. Bahwa sejak PELAWAN / SOEGIATI JOSO terkena penyakit Covid-19 dan sedang maraknya terkena penyakit Covid-19 membuat usaha bisnis PELAWAN mengalami kerugian yang pesat;
10. Bahwa setelah PELAWAN terkena COVID-19, PELAWAN membayar cicilan atas AKAD PLAFOND PEMBIAYAAN Nomor 002/MSY813/PLAFOND/II/15 tertanggal 4 Februari 2015 antara PELAWAN dan TERLAWAN EKSEKUSI II sebesar Rp 40.000.000 (Empat Puluh Juta Rupiah);
11. Bahwa tertanggal 8 Desember 2021, berdasarkan Risalah Lelang Nomor 662/29/2021 telah terjadi pelelangan yang diadakan oleh TERLAWAN EKSEKUSI III, berupa Sebidang tanah dan bangunan 2 (dua) lantai yang berdiri di atasnya yang terletak di Komplek Kebon Jeruk Baru, blok A1 Persil No. 8, Kel. Kebon Jeruk, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat sesuai SHM No. 3675, tgl. 6 November 1985 dan Surat Ukur No. 99/883/1984 tgl. 20 Februari 1984, atas nama Nyonya Soegiati Joso dan IMB No. 6696/IMB/1983, yang diikat HAK TANGGUNGAN I (Pertama) senilai Rp

Halaman 7 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.000.000.000 (Tiga Miliar Rupiah) dimana pemenang lelang tersebut adalah HENDRO (TERLAWAN EKSEKUSI I);

12. Bahwa karena terjadinya pelelangan tersebut maka SHM No. 3675, tgl. 6 November 1985 dan Surat Ukur No. 99/883/1984 tgl. 20 Februari 1984, atas nama Nyonya SOEGIATI JOSO oleh TERLAWAN EKSEKUSI IV telah mencatat peralihan sertifikat tersebut menjadi atas nama TERLAWAN EKSEKUSI I.

Bahwa karena Dalam perkara ini jelas perbuatan melawan hukum TERLAWAN EKSEKUSI II /TERGUGAT II yang tidak mentaati Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus perekonomian Nasional sebagai kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019 dimana dijelaskan pada Pasal 5 Ayat (2) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 menjelaskan restrukturisasi kredit atau pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan terhadap kredit atau pembiayaan yang diberikan sebelum maupun setelah debitur terkena dampak penyebaran coronavirus disease 2019 (COVID-19) termasuk debitur usaha mikro, kecil, dan menengah. Dijelaskan juga pada Pasal 6 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 menjelaskan yang dimaksud dalam Pasal 5 pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 harus yang memenuhi persyaratan yang diberikan kepada : a. Debitur yang terkena dampak penyebaran COVID-19 termasuk debitur usaha mikro, kecil, dan menengah; dan direstrukturisasi setelah debitur terkena dampak penyebaran COVID-19 termasuk debitur usaha mikro, kecil, dan menengah. Bahwa PENGGUGAT/Soegiati Joso yang terkena dan terdampak COVID-19 tertanggal 24 Juni 2021 usia yang sudah tua, PELAWAN /PENGGUGAT seharusnya berhak atas restrukturisasi kredit atau pembiayaan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020, namun TERLAWAN EKSEKUSI II /TERGUGAT II yang seharusnya memberikan hak tersebut kepada PELAWAN /PENGGUGAT justru tidak memberikan hak tersebut kepada PELAWAN /PENGGUGAT dan langsung melakukan pelelangan sepihak dimana perbuatan tersebut melanggar hak PELAWAN /PENGGUGAT; Dalam perkara ini, sangat jelas perbuatan TERLAWAN EKSEKUSI II /TERGUGAT II yang melakukan pelelangan yang diselenggarakan oleh TERLAWAN EKSEKUSI III /TERGUGAT III yang tidak mentaati Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk

Halaman 8 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksanaan Lelang pada Pasal 27 ayat (3) dijelaskan terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi, dimana dijelaskan juga pada Pasal 27 ayat (4) dimana permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh : a. Pengadilan Negeri; b. Pengadilan Agama, dalam hal pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan prinsip syariah. Bahwa perbuatan TERLAWAN EKSEKUSI II /TERGUGAT II yang melakukan pelelangan yang diselenggarakan oleh TERLAWAN EKSEKUSI III /TERGUGAT III jelas melanggar hak PELAWAN /PENGGUGAT dimana seharusnya TERLAWAN EKSEKUSI II /TERGUGAT II untuk melakukan pelelangan melalui TERLAWAN EKSEKUSI III /TERGUGAT III harus memerlukan fiat eksekusi atau Penetapan Pengadilan, justru TERLAWAN EKSEKUSI II /TERGUGAT II langsung melakukan pelelangan sepihak tanpa ada Penetapan Pengadilan melalui TERLAWAN EKSEKUSI III /TERGUGAT III, dimana TERLAWAN EKSEKUSI III /TERGUGAT III seharusnya menolak melakukan pelelangan atas objek Sebidang tanah dan bangunan 2 lantai yang berdiri diatasnya yang terletak di Komplek Kebon Jeruk Baru, blok A1 Persil No. 8, Kel. Kebon Jeruk, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat sesuai SHM No. 3675, tgl. 6 November 1985 dan Surat Ukur No. 99/883/1984 tgl. 20 Februari 1984, atas nama Nyonya Soegiati Joso serta IMB No. 6696/IMB/1983 karena belum ada Penetapan dari Pengadilan, bahwasanya TERLAWAN EKSEKUSI II /TERGUGAT II melalui TERLAWAN EKSEKUSI III /TERGUGAT III melakukan pelelangan dibawa harga pasar atas objek Sebidang tanah dan bangunan 2 lantai yang berdiri diatasnya yang terletak di Komplek Kebon Jeruk Baru, blok A1 Persil No. 8, Kel. Kebon Jeruk, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat sesuai SHM No. 3675, tgl. 6 November 1985 dan Surat Ukur No. 99/883/1984 tgl. 20 Februari 1984, atas nama Nyonya Soegiati Joso serta IMB No. 6696/IMB/1983, dimana itu sangat melanggar hak PELAWAN /PENGGUGAT atas harta benda kepunyaannya, maka peralihan sertifikat SHM No. 3675, tgl. 6 November 1985 dan Surat Ukur No. 99/883/1984 tgl. 20 Februari 1984, atas nama Nyonya Soegiati Joso serta IMB No. 6696/IMB/1983 menjadi atas nama Hendro atau TERLAWAN EKSEKUSI I oleh TERLAWAN EKSEKUSI IV harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Halaman 9 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt

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

13. Dalam perkara ini, perbuatan TERLAWAN EKSEKUSI I /TERGUGAT I selaku pemenang lelang jelas melanggar hak PELAWAN /PENGGUGAT, dimana PELAWAN /PENGGUGAT seharusnya masih berhak atas Sebidang tanah dan bangunan 2 lantai yang berdiri diatasnya yang terletak di Komplek Kebon Jeruk Baru, blok A1 Persil No. 8, Kel. Kebon Jeruk, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat sesuai SHM No. 3675, tgl. 6 November 1985 dan Surat Ukur No. 99/883/1984 tgl. 20 Februari 1984, atas nama Nyonya Soegiati Joso serta IMB No. 6696/IMB/1983, karena pelelangan tersebut tidak menggunakan prosedur hukum yang berlaku.
14. Bahwa sebelum adanya pelelangan objek lelang yang merupakan Jaminan, PELAWAN masih tetap tinggal di tanah dan bangunan hingga saat diajukan gugatan perlawanan ini;
15. Bahwa tindakan TERLAWAN EKSEKUSI II selaku Pemohon Eksekusi merupakan perbuatan melawan hukum karena TERLAWAN EKSEKUSI II dan PELAWAN masih terikat dalam kesepakatan AKAD PLAFOND PEMBIAYAAN Nomor 002/MSY813/PLAFOND/II/15 tertanggal 4 Februari 2015 dan menerima pembiayaan plafond senilai Rp.3.000.000.000,00,- (tiga milyar Rupiah).
16. Bahwa TERLAWAN EKSEKUSI II dengan sengaja tidak memberikan hak PELAWAN yang terdampak COVID -19 dengan memberikan restrukturisasi kredit sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 dan dengan sengaja langsung melakukan pelelangan sepihak tanpa adanya fiat eksekusi yaitu Penetapan dari Pengadilan untuk melakukan lelang tanpa melalui prosedur hukum yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana permohonan atas pelaksanaan lelang harus dilakukan atas Penetapan Pengadilan, dimana TERGUGAT II melaksanakan permohonan lelang atas objek sebidang tanah dan bangunan 2 (dua) lantai yang berdiri diatasnya yang terletak di Komplek Kebon Jeruk Baru, blok A1 Persil No. 8, Kel. Kebon Jeruk, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat sesuai SHM No. 3675, tgl. 6 November 1985 dan Surat Ukur No. 99/883/1984 tgl. 20 Februari 1984, atas nama Nyonya Soegiati Joso serta IMB No. 6696/IMB/1983;
17. Bahwa TERLAWAN EKSEKUSI III dengan sengaja menyelenggarakan pelelangan atas objek sebidang tanah dan bangunan 2 (dua) lantai yang berdiri diatasnya yang terletak di Komplek Kebon Jeruk Baru, blok A1 Persil No. 8, Kel. Kebon Jeruk, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat sesuai SHM No.

Halaman 10 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt

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

3675, tgl. 6 November 1985 dan Surat Ukur No. 99/883/1984 tgl. 20 Februari 1984, atas nama Nyonya SOEGIATI JOSO serta IMB No. 6696/IMB/1983 dengan dasar permohonan lelang dari TERLAWAN EKSEKUSI II, dimana TERLAWAN EKSEKUSI III salah melaksanakan pelelangan tanpa ada dasar Penetapan dari Pengadilan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwasanya TERLAWAN EKSEKUSI II melalui TERLAWAN EKSEKUSI III melakukan pelelangan dibawa harga pasar atas objek Sebidang tanah dan bangunan 2 (dua) lantai yang berdiri diatasnya yang terletak di Komplek Kebon Jeruk Baru, blok A1 Persil No. 8, Kel. Kebon Jeruk, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat sesuai SHM No. 3675, tgl. 6 November 1985 dan Surat Ukur No. 99/883/1984 tgl. 20 Februari 1984, atas nama Nyonya Soegiati Joso serta IMB No. 6696/IMB/1983 merupakan Tindakan yang salah dan sengaja dimana seharusnya TERLAWAN EKSEKUSI II melalui TERLAWAN EKSEKUSI III melakukan pelelangan mendekati harga pasar atas objek a quo;

18. Bahwa TERLAWAN EKSEKUSI III, sebagai Pejabat Lelang juga melakukan Perbuatan Melawan Hukum dimana tidak seksama melihat surat kesepakatan AKAD PLAFOND PEMBIAYAAN Nomor 002/MSY813/PLAFOND/II/15 tertanggal 4 Februari 2015 dan menerima pembiayaan plafond senilai Rp.3.000.000.000,00,- (tiga milyar Rupiah).
19. Bahwa rangkaian perbuatan dari PARA TERLAWAN sebagaimana didalilkan tersebut di atas merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum, dengan demikian adalah adil dan menurut hukum Majelis Hakim menyatakan TERLAWAN EKSEKUSI I, TERLAWAN EKSEKUSI II, TERLAWAN EKSEKUSI III DAN TERLAWAN EKSEKUSI IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
20. Bahwa karena Perlawanan ini diajukan berdsarkan itikad baik dan berdasarkan hukum maka adalah adil dan menurut hukum jika Mejelis Hakim menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik.
21. Bahwa oleh karena itu PELAWAN mohon kepada Majelis Hakim agar tetap menjaga kepentingan hukum dan hak-hak PELAWAN dari perbuatan-perbuatan PARA TERLAWAN EKSEKUSI dengan menunda untuk melakukan eksekusi, membalik nama dan atau mengalihkan tanpa hak serta guna menghindari kerugian yang menimpa Penggugat yakni berupa Sebidang tanah dan bangunan 2 (dua) lantai yang berdiri diatasnya yang

Halaman 11 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt

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

terletak di Komplek Kebon Jeruk Baru, blok A1 Persil No. 8, Kel. Kebon Jeruk, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat sesuai SHM No. 3675, tgl. 6 November 1985 dan Surat Ukur No. 99/883/1984 tgl. 20 Februari 1984, atas nama Nyonya SOEGIATI JOSO serta IMB No. 6696/IMB/1983.

22. Bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas dengan ini PELAWAN mohon kepada Majelis Hakim untuk membatalkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 36/2022 Eks. Jo. No. 662/29/2021 Tanggal 8 Desember 2021 tentang eksekusi pengosongan terhadap Sebidang tanah dan bangunan 2 (dua) lantai yang berdiri diatasnya yang terletak di Komplek Kebon Jeruk Baru, blok A1 Persil No. 8, Kel. Kebon Jeruk, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat sesuai SHM No. 3675, tgl. 6 November 1985 dan Surat Ukur No. 99/883/1984 tgl. 20 Februari 1984, atas nama Nyonya SOEGIATI JOSO serta IMB No. 6696/IMB/1983.
23. Bahwa karena gugatan ini diajukan oleh dasar hukum yang tepat maka sangat bijaksana jika Majelis Hakim menyatakan putusan dapat dilaksanakan secara serta merta meskipun TERLAWAN EKSEKUSI I, TERLAWAN EKSEKUSI II , TERLAWAN EKSEKUSI III DAN TERLAWAN EKSEKUSI IV melakukan upaya hukum Perlawanan, Bantahan, Banding maupun Kasasi;

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan diatas dengan ini dimohonkan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk menetapkan persidangan selanjutnya melalui Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Perlawanan dari Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak mempunyai kewenangan untuk menerima permohonan dari Terlawan Eksekusi I sehingga terbit PENETAPAN No. 36/2022 Eks. Jo. No. 662/29/2021 Tanggal 8 Desember 2021;
4. Menyatakan perbuatan TERLAWAN EKSEKUSI I, TERLAWAN EKSEKUSI II , TERLAWAN EKSEKUSI III DAN TERLAWAN EKSEKUSI IV adalah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM;
5. Menyatakan Batal Surat Penetapan Lelang Nomor S-2587/WKN.07/KNL.05/2021 yang dikeluarkan oleh TERLAWAN EKSEKUSI III perihal penetapan Hari/Tanggal Lelang atas Jaminan Pembiayaan *a quo* yaitu Sebidang tanah dan bangunan 2 lantai yang berdiri diatasnya yang terletak di Komplek Kebon Jeruk Baru, blok A1 Persil No. 8, Kel. Kebon

Halaman 12 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jeruk, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat sesuai SHM No. 3675, tgl. 6 November 1985 dan Surat Ukur No. 99/883/1984 tgl. 20 Februari 1984, atas nama Nyonya Soegiati Joso dan IMB No. 6696/IMB/1983, yang diikat Hak Tanggungan I (Pertama) senilai Rp 3.000.000.000 (*tiga milyar Rupiah*) yang dijadwalkan untuk dilelang tanggal 8 Desember 2021;

6. Menyatakan Batal Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 36/2022 Eks. Jo. No. 662/29/2021 Tanggal 8 Desember 2021 tentang eksekusi pengosongan terhadap Sebidang tanah dan bangunan 2 (dua) lantai yang berdiri diatasnya yang terletak di Komplek Kebon Jeruk Baru, blok A1 Persil No. 8, Kel. Kebon Jeruk, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat sesuai SHM No. 3675, tgl. 6 November 1985 dan Surat Ukur No. 99/883/1984 tgl. 20 Februari 1984, atas nama Nyonya SOEGIATI JOSO serta IMB No. 6696/IMB/1983.
7. Menyatakan peralihan settpikat SHM No. 3675, tgl. 6 November 1985 dan Surat Ukur No. 99/883/1984 tgl. 20 Februari 1984, atas nama Nyonya Soegiati Joso serta IMB No. 6696/IMB/1983 menjadi atas nama Hendro atau TERLAWAN EKSEKUSI I oleh TERLAWAN EKSEKUSI IV harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.
8. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan secara serta merta meskipun TERLAWAN EKSEKUSI I, TERLAWAN EKSEKUSI II, TERLAWAN EKSEKUSI III DAN TERLAWAN EKSEKUSI IV melakukan upaya hukum Perlawanan, Bantahan, Banding maupun Kasasi;
9. Menghukum TERLAWAN EKSEKUSI I, TERLAWAN EKSEKUSI II, TERLAWAN EKSEKUSI III DAN TERLAWAN EKSEKUSI IV membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Pelawan hadir Kuasanya Sri Esti Murti, S.H.,M.H., Hazirun Tumanggor, S.H.,M.H., Libra Mardyan, S.H.,sedangkan Terlawan I hadir Kuasanya Kelen Mahamanas Tali, S.H.,M.H. Dkk, Terlawan II hadir kuasanya Deden Durachman sebagai Regional Chief Executive Officer (RCEO) Region Office IV Jakarta 1, Terlawan III hadir kuasanya Viveryanti, Didik Hariyanto, Dkk. Masing-masing sebagai Pegawai / Pelaksana pada kantor KPKNL dan Terlawan IV hadir kuasanya Maiyarni, S.H., S.Sit, Mohamad Nuji, S.H, Dkk. Masing-masing sebagai Pegawai / Pelaksana pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat;

Halaman 13 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum persidangan perkara ini dilanjutkan pemeriksaannya Majelis Hakim terlebih dahulu mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Martin Ginting, S.H.M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 08 November 2022, upaya perdamaian para pihak tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat Perlawanan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Pelawan ;

Menimbang, bahwa terhadap surat Perlawanan tersebut Terlawan Eksekusi I telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSESPSI

1. PERLAWANAN YANG DIAJUKAN OLEH PELAWAN ADALAH PERLAWANAN YANG PREMATUR (*DILATORIA EXCEPTIE*)

Bahwa Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan ini adalah perlawanan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat No 36/2022 Eks Jo No 662/29/2021 tanggal 8 Desember 2021 tentang eksekusi pengosongan terhadap sebidang tanah dan bangunan 2 (dua) lantai yang berdiri diatasnya yang terletak di Komplek Kebon Jeruk Baru, blok A1 Persil No 8 Kel Kebon Jeruk Baru, Kec Kebon Jeruk, Jakarta Barat sesuai SHM No 3675/ Kebon Jeruk.

Bahwa hal ini dapat dilihat dalam halaman 3 Poin 1 Posita Pelawan Eksekusi yang menyebutkan:

"Dengan demikian adalah adil dan bijaksana jika Majelis Hakim menyatakan batal penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat No 36/2022 Eks Jo No 662/29/2021 tanggal 8 Desember 2021 tentang eksekusi pengosongan terhadap sebidang tanah dan bangunan 2 (dua) lantai yang berdiri diatasnya yang terletak di Komplek Kebon Jeruk Baru blok A1 Persil No 8, Kel Kebon Jeruk, Kec Kebon Jeruk, Jakarta Barat....."

Bahwa kemudian dalam Poin 6 Petitumnya Pelawan Eksekusi menyebutkan:

"Menyatakan Batal penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat No 36/2022 Eks Jo No 662/29/2021 tanggal 8 Desember 2021 tentang eksekusi pengosongan terhadap sebidang tanah dan bangunan 2 (dua)

Halaman 14 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lantai yang berdiri diatasnya yang terletak di Komplek Kebon Jeruk Baru blok A1 Persil No 8, Kel Kebon Jeruk, Kec Kebon Jeruk, Jakarta Barat.....”

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas yang dijadikan objek Perlawanan oleh Pelawan Eksekusi adalah Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tentang Eksekusi Pengosongan terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Kebon Jeruk Baru blok A1 Persil No 8, Kel Kebon Jeruk, Kec Kebon Jeruk, Jakarta Barat.

Bahwa hal tersebut sangatlah aneh karena sampai saat Pelawan Eksekusi mengajukan Perlawanan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat (1 Agustus 2022) Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak pernah mengeluarkan Penetapan Eksekusi Pengosongan terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Kebon Jeruk Baru blok A1 Persil No 8, Kel Kebon Jeruk, Kec Kebon Jeruk, Jakarta Barat. Bahwa Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 13 Juli 2022 baru memberikan pemanggilan tegoran/ aanmaning kepada Ny Soegiati Joso agar datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk diberikan tegoran/ aanmaning. Hal ini jelas berbeda dan bukan merupakan penetapan eksekusi pengosongan tanah dan bangunan seperti yang dimaksud dalam Pelawan Eksekusi dalam Perlawanannya. Bahwa dengan demikian sudah jelas Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan Eksekusi ini adalah Perlawanan yang prematur karena Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada saat diajukan Perlawanan (1 Agustus 2022) belum mengeluarkan Penetapan untuk melakukan Eksekusi Pengosongan terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Kebon Jeruk Baru blok A1 Persil No 8, Kel Kebon Jeruk, Kec Kebon Jeruk, Jakarta Barat. Bahwa dengan demikian sudah seharusnya perlawanan yang diajukan oleh Pelawan Eksekusi ini dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

2. PERLAWANAN DIAJUKAN OLEH ORANG YANG TIDAK BERHAK (EKSEPSI DISKUALIFIKASI).

Bahwa dalam Surat Perlawanan tanggal 1 Agustus 2022 yang diajukan oleh Pelawan Eksekusi, yang menjadi Pelawan Eksekusi adalah PT ROTATION, hal ini dapat dilihat dalam halaman 1 Perlawanan yang menyebutkan:

- 1) Nyonya Soegiati Joso, dalam hal ini bertindak dalam kedudukan selaku komisaris utama PT ROTATION

Halaman 15 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Christoper Coenraad, dalam hal ini bertindak dalam kedudukan selaku Direktur PT ROTATION
- 3) Fransisca Coenraad, dalam hal ini bertindak dalam kedudukan selaku Komisaris PT ROTATION

Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut diatas, dari dan demikian untuk dan atas nama serta sah mewakili PT ROTATION.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, sudah jelas yang melakukan Perlawanan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 36/ 2022 Eks Jo No 662/29/2021 (selanjutnya disebut sebagai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat) adalah PT ROTATION. Hal ini sangat aneh karena dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menjadi Termohon Eksekusi adalah Ny Soegiati Joso, dan bukan PT ROTATION. Bahwa dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut Ny Soegiati Joso yang dipanggil untuk diberikan tegoran/ aanmaning oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Bahwa PT ROTATION bukan sebagai pihak dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut. Bahwa PT ROTATION juga bukan pihak ketiga yang melakukan perlawanan (*derden verzet*) karena PT ROTATION tidak mempunyai hak apapun atas sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 3675/ Kebon Jeruk, luas 256 M2 yang terletak di Komplek Kebon Jeruk, Blok A1 Persil Nomor 8, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat (selanjutnya disebut sebagai Tanah dan Bangunan), karena dahulu Tanah dan Bangunan tersebut adalah milik pribadi Ny Soegiati Joso dan bukan merupakan milik PT ROTATION.

Bahwa dengan demikian sudah sangat jelas PT ROTATION tidak memiliki hak dan tidak mempunyai kedudukan hukum untuk melakukan perlawanan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut. Oleh karena itu sudah seharusnya perlawanan yang diajukan oleh PT ROTATION ini dinyatakan tidak dapat diterima karena diajukan oleh pihak yang tidak berhak dan tidak mempunyai kapasitas untuk melakukan perlawanan.

3. SURAT KUASA DIBUAT OLEH ORANG YANG TIDAK BERWENANG

Bahwa seperti yang sudah Terlawan Eksekusi I jelaskan diatas, yang bertindak sebagai Pelawan Eksekusi dalam perkara aquo adalah PT ROTATION, akan tetapi surat kuasa yang dibuat untuk mengajukan

Halaman 16 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perlawanan ini dibuat oleh orang yang tidak berwenang. Bahwa dasar umum pemberian kuasa, harus diberikan, dibuat dan ditandatangani oleh orang yang berwenang untuk itu. Bahwa dalam perkara *aquo* yang menandatangani surat kuasa khusus adalah Nyonya Soegiati Joso, Christoper Coenraad dan Fransisca Coenraad bertindak untuk dan atas nama serta mewakili PT ROTATION. Bahwa oleh karena itu yang menjadi Pelawan Eksekusi dalam perkara ini adalah PT ROTATION. Bahwa PT ROTATION adalah suatu Perseroan Terbatas yang tunduk pada Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Bahwa dalam Pasal 98 Undang Undang Nomor 40 tahun 2007 menyebutkan:

"Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun diluar Pengadilan"

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, yang berhak mewakili PT ROTATION adalah Direksi dari PT ROTATION. Bahwa PT ROTATION terakhir kali mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham untuk mengangkat susunan pengurus termasuk Direksi dan Komisaris adalah pada tahun 2016 berdasarkan Akta Nomor 13 tanggal 21 Oktober 2016 yang dibuat di hadapan Notaris Abdul Aziz, SH, dengan susunan sebagai berikut:

- Soegiati Joso sebagai Direktur Utama
- Christoper Coenraad sebagai Direktur
- Roberth Handoko sebagai Direktur
- Mohammad Arief sebagai Direktur
- Fransisca Coenraad sebagai Komisaris

Dengan masa jabatan selama 5 (lima) tahun sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat 2 dan Pasal 14 ayat 3 Anggaran Dasar PT ROTATION yang berbunyi:

"Para anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris diangkat oleh Rapat Umum Pemegang Saham masing masing untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dan dengan tidak mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham untuk memberhentikannya sewaktu waktu."

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka masa jabatan Direksi dan Dewan Komisaris PT ROTATION sudah berakhir pada tanggal 21 Oktober 2021 atau lima tahun sejak tanggal pengangkatannya yaitu tanggal 21 Oktober 2016. Bahwa dengan demikian maka Soegiati Joso, Christoper Coenraad dan Fransisca Coenraad sudah berakhir masa

Halaman 17 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt

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)



jabatannya baik sebagai Direksi maupun Komisaris PT ROTATION sejak tanggal 21 Oktober 2021.

Bahwa akan tetapi walaupun masa jabatannya sudah berakhir dan saat ini sudah tidak menjabat sebagai Direksi maupun Komisaris PT ROTATION, Soegiati Joso, Christoper Coenraad, Fransisca Coenraad masih bertindak untuk dan atas nama serta mewakili PT ROTATION untuk membuat, menandatangani dan memberikan kuasa kepada kuasa hukumnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juli 2022 untuk mengajukan Perlawanan terhadap Terlawan Eksekusi I, Terlawan Eksekusi II, Terlawan Eksekusi III dan Terlawan Eksekusi IV. Bahwa tindakan tersebut jelas tidak dibenarkan secara hukum dan mengakibatkan Surat Kuasa Khusus tersebut tidak sah karena dibuat dan ditandatangani oleh orang yang tidak punya kewenangan (*unauthorized person*). Bahwa akibat dari surat kuasa tidak sah adalah perlawanan *aquo* mengandung cacat formil karena diajukan oleh pihak yang tidak berkapasitas sebagai *persona standi in judicio*. Perlawanan *aquo* diajukan oleh orang yang tidak mempunyai wewenang, hak dan kualitas sebagai Pelawan Eksekusi.

Bahwa M Yahya Harahap dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, pada halaman 20 mengatakan:

"Meskipun pada mulanya seseorang mempunyai kedudukan dan kapasitas penuh bertindak untuk dan atas namanya sendiri, atau untuk dan atas nama perseroan, tetapi kemudian kedudukan dan kapasitas itu dicabut atau dikesampingkan oleh peraturan perundang undangan, dengan sendirinya menurut hukum, hilang hak dan wewenangnya melakukan tindakan hukum atas namanya atau atas nama perseroan itu."

Bahwa hal ini sesuai dengan Putusan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 10 K/N/ 1999 yang menyatakan: surat kuasa yang diterbitkan direktur tidak sah karena diberikan dan ditandatangani oleh orang yang tidak berwenang.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, sudah terbukti Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juli 2022 yang dibuat dan ditandatangani Soegiati Joso, Christoper Coenraad, Fransisca Coenraad yang mewakili PT ROTATION adalah tidak sah karena pada saat menandatangani surat kuasa tersebut sudah tidak menjabat sebagai Direktur dan Komisaris



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perseroan, dan oleh karena itu Perlawanan *aquo* mengandung cacat formil karena diajukan oleh orang yang tidak mempunyai wewenang, hak dan kualitas sebagai Penggugat. Bahwa dengan demikian gugatan semacam ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkte verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan Eksekusi I menolak seluruh dalil dalil Pelawan Eksekusi, kecuali secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh Terlawan Eksekusi I.
2. Bahwa hal hal yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi diatas mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini.
3. PUTUSAN PENGADILAN AGAMA TIDAK DAPAT DIJADIKAN PERTIMBANGAN PERKARA AQUO.

Bahwa dalam halaman 2 Poin 1 Perlawanannya, Pelawan Eksekusi mendalilkan dalam Putusan Sela Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 281/Pdt.G.2022/PA.Jkt.Pst tanggal 7 Juli 2022 menyebutkan perkara ini adalah termasuk kewenangan pengadilan agama. Bahwa dalil tersebut sangat tidak tepat dan tidak berdasar hukum. Bahwa terdapat 2 (dua) alasan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 281/Pdt.G.2022/PA.Jkt.Pst tanggal 7 Juli 2022 tidak dapat dijadikan pertimbangan perkara *aquo*:

- a. Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat tidak punya relevansi apapun dengan perkara *aquo*.

Bahwa dalil Pelawan Kasasi yang mengaitkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat dengan perkara *aquo* adalah sangat tidak tepat karena Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 281/Pdt.G.2022/PA.Jkt.Pst tanggal 7 Juli 2022 tidak memiliki relevansi apapun dengan perkara *aquo* dan juga sangat berbeda baik dari materi perkara, objek perkara maupun pihak yang berperkara. Bahwa oleh karena itu sangatlah tidak tepat menjadikan Putusan Sela Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 281/Pdt.G.2022/PA.Jkt.Pst tanggal 7 Juli 2022 sebagai dasar pertimbangan perkara *aquo*.

- b. Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat belum memiliki kekuatan hukum mengikat (*inkracht van gewijsde*)

Halaman 19 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt

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 saat ini Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 281/Pdt.G.2022/PA.Jkt.Pst tanggal 7 Juli 2022 juga masih dalam proses pemeriksaan pada tingkat Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia dan belum memiliki kekuatan hukum yang mengikat (*inkracht van gewijsde*), oleh karena itu sama sekali tidak dapat dijadikan landasan ataupun pertimbangan dalam mengambil keputusan. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, pernyataan Pelawan Eksekusi untuk menjadikan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 281/Pdt.G.2022/PA.Jkt.Pst tanggal 7 Juli 2022 sebagai dalil dalam perkara aquo harus ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut.

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka Petitem Poin 3 Pelawan Eksekusi agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat menyatakan tidak berwenang dan Poin 6 agar membatalkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat No 36/ 2022 Eks jo No 662/29/2021, harus ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut

4. BAHWA LELANG YANG DILAKUKAN SUDAH SESUAI DENGAN PROSEDUR HUKUM YANG BERLAKU

Bahwa dalam Perlawanannya Pelawan Eksekusi juga berkali kali mengatakan lelang atas sebidang tanah dan bangunan 2 lantai yang berdiri diatasnya yang terletak di Komplek Kebon Jeruk Baru, Blok A1 Persil No 8, Kel Kebon Jeruk, Kec Kebon Jeruk, Jakarta Barat sesuai SHM No 3675, tgl 6 November 1985 dan Surat Ukur No 99/ 883/1984, tgl 20 februari 1984, atas nama Nyonya Soegiati Joso serta IMB No 6696/ IMB/ 1983 (Selanjutnya disebut sebagai Tanah dan Bangunan) dilakukan tanpa melalui prosedur hukum yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, karena dilakukan tanpa adanya Penetapan dari Pengadilan.

Bahwa pendapat tersebut menunjukan Pelawan Eksekusi tidak memahami aturan mengenai lelang. Bahwa dalam ketentuan Peraturan perundang undangan tidak mewajibkan sebelum dilakukan lelang harus ada penetapan dari Pengadilan. Bahwa peraturan perundang undangan mengatur, Pemegang Hak Tanggungan dapat menjual sendiri hak Tanggungan melalui pelelangan apabila Debitor cidera janji, hal ini dapat



dilihat dari Pasal 6 UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi:

Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Bahwa lebih lanjut dalam Undang Undang Hak Tanggungan mengatur Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan, hal ini diatur dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) yang berbunyi:

Ayat 2

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

Ayat 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.

Bahwa kemudian dalam peraturan perundang undangan juga mengatur apabila Debitur cidera janji, maka Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum, hal ini sesuai Pasal 20 ayat (1) Undang Undang No 4 Tahun 1996 yang berbunyi:

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan ketentuan ketentuan diatas, sudah jelas apabila Debitor cidera janji maka Pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek Hak Tanggungan, tanpa putusan ataupun penetapan pengadilan. Hal ini dikarenakan Hak Tanggungan mempunyai titel eksekutorial yang mempunyai kekuatan eksekusi yang sama dengan putusan pengadilan. Bahwa dalam Pasal 27 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang memang mengatur pelaksanaan lelang melalui fiat eksekusi dari Pengadilan, akan tetapi fiat eksekusi tersebut diperlukan dalam hal terhadap objek Hak Tanggungan tersebut terdapat gugatan dari pihak lain sebelum diadakan lelang, hal ini jelas diatur dalam Pasal 27 ayat (1) jo Pasal 27 ayat (3) dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi:

Pasal 27 ayat (1)

Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/ pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitor/ pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan.

Pasal 27 ayat (3)

Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.

Bahwa berdasarkan aturan aturan tersebut sudah sangat jelas Fiat Eksekusi dari Pengadilan hanya dibutuhkan apabila sebelum pelaksanaan lelang terdapat gugatan terhadap Objek hak Tanggungan, sedangkan dalam perkara ini sebelum lelang dilaksanakan, tidak ada satupun gugatan yang diajukan terhadap Objek Hak Tanggungan. Bahwa oleh karena itu dalam perkara *aquo* pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan (Tanah dan Bangunan/ SHM No 3675) tidak diperlukan adanya penetapan dari Pengadilan baik Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Agama.

Bahwa dengan demikian sudah terbantahkan pernyataan Pelawan Eksekusi yang mengatakan lelang yang dimenangkan Termohon Eksekusi I tidak sah karena tidak adanya penetapan dari Pengadilan dan

Halaman 22 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karena itu pernyataan Pelawan Eksekusi tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut.

Bahwa selain itu Pelawan Eksekusi juga mempermasalahkan pelelangan yang dilakukan atas Tanah dan Bangunan (SHM No 3675) dilakukan dibawah harga pasar. Bahwa pernyataan Pelawawn Eksekusi tersebut adalah hal yang aneh dan tidak berdasar hukum karena bertentangan Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur:

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, Nilai Limit objek lelang ditentukan oleh Penjual (Terlawan Eksekusi II). Bahwa dalam menentukan Nilai Limit, Terlawan Eksekusi II menggunakan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Ruky, Safrudin & Rekan yang telah mendapat izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan penilaian. Bahwa berdasarkan Laporan Penilaian Aset yang dibuat KJPP Ruky, Safrudin & Rekan atas nama Debitur PT ROTATION, nilai sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Komplek Kebon Jeruk Baru, Blok A1 Persil No 8, Kel Kebon Jeruk, Kec Kebon Jeruk, Jakarta Barat adalah sebagai berikut:

Nilai Pasar : Rp. 4.421.820.000,-

Nilai Likuidasi : Rp. 2.697.310.000,-

Bahwa dengan demikian sudah terbukti Terlawan Eksekusi I membeli/ membayar nilai lelang atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Komplek Kebon Jeruk Baru, Blok A1 Persil No 8, Kel Kebon Jeruk, Kec Kebon Jeruk, Jakarta Barat sebesar Rp. 3.500.500.000,- (tiga milyar lima ratus juta lima ratus ribu rupiah) adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 51 PMK 213 Tahun 2020 yang menyatakan nilai limit ditetapkan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi. Bahwa Terlawan Eksekusi I membeli objek lelang dengan nilai diantara nilai pasar dan nilai likuidasi. Bahwa dengan demikian terbukti juga lelang yang dilakukan oleh Terlawan Eksekusi III dan dimenangkan oleh Terlawan

Halaman 23 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt

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

Eksekusi I sudah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

5. TERLAWAN EKSEKUSI I ADALAH PEMBELI BERITIKAD BAIK YANG HARUS DILINDUNGI UNDANG UNDANG

Bahwa dalam Halaman 7 Poin 12 dan 13 Perlawanan dari Pelawan Eksekusi yang menyatakan tindakan Terlawan Eksekusi I yang mengalihkan/ membaliknama Sertifikat Hak Milik Nomor 3675 adalah merupakan tindakan yang melanggar hak Pelawan Eksekusi adalah pernyataan yang sangat mengada ada dan tidak mempunyai dasar hukum. Bahwa seperti yang sudah Terlawan Eksekusi jelaskan diatas, proses lelang telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan Terlawan Eksekusi I juga sudah melakukan kewajibannya dengan membayar harga lelang sebesar Rp. 3.500.500.000,- (tiga milyar lima ratus juta lima ratus ribu rupiah), oleh karena itu Terlawan Eksekusi I merupakan pemenang lelang/ pembeli yang sah dan oleh karena itu harus dilindungi oleh Undang Undang. Bahwa tindakan Terlawan Eksekusi I melakukan pengalihan/ balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 3675 dari Ny Soegiati Joso menjadi atas nama Terlawan Eksekusi I adalah hak Terlawan Eksekusi I yang merupakan pemilik/ pembeli yang sah atas tanah dan bangunan 2 lantai yang berdiri diatasnya yang terletak di Komplek Kebon Jeruk Baru, Blok A1 Persil No 8, Kel Kebon Jeruk, Kec Kebon Jeruk, Jakarta Barat sesuai SHM No 3675, tgl 6 November 1985 dan Surat Ukur No 99/ 883/1984, tgl 20 februari 1984, serta IMB No 6696/ IMB/ 1983.

Bahwa berdasarkan apa yang diuraikan diatas terbukti, Terlawan Eksekusi I adalah pembeli beritikad baik karena telah melakukan seluruh kewajiban hukumnya berdasarkan peraturan perundang undangan. Bahwa sesuai dengan asas hukum yang berlaku di Indonesia, Pembeli beritikad baik dilindungi oleh undang undang, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung:

Putusan MA RI No 821 K/ Sip/ 1974 yang menyatakan: *pembelian di muka umum melalui kantor lelang adalah pembeli beritikad baik, oleh karena itu pembeli beritikad baik harus dilindungi*

Putusan MA RI No 3604 K/ Sip/ 1985 yang menyatakan: *Pembeli tanah melalui lelang dilindungi haknya, karena dianggap telah membeli dari lembaga yang dapat dipercaya*

Halaman 24 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt

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

Bahwa lebih lanjut dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 dalam Poin B. Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum angka 4 menyebutkan:

Kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah sebagai berikut:

a. *Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang undangan yaitu:*

- *Pembelian tanah melalui pelelangan umum*

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka sudah seharusnya Terlawan Eksekusi I selaku Pembeli beritikad baik mendapat perlindungan secara hukum. Dan oleh karena itu Perlawanan *aquo* harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa sejalan dengan hal tersebut, Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan:

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan."

Bahwa hal tersebut memberikan kepastian hukum bagi pelaksanaan lelang dan pemenang lelang yang beritikad baik, yaitu lelang yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang undangan tidak dapat dibatalkan. Bahwa dalam hal ini lelang yang dilakukan oleh Terlawan Eksekusi III berdasarkan Risalah Lelang Nomor 662/29/2021, tanggal 8 Desember 2021 sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan oleh karena itu tidak dapat dibatalkan. Bahwa oleh karena itu permohonan Pelawan dalam Petitum Poin 5 agar Lelang dinyatakan Batal Demi Hukum dan Poin 7 agar peralihan sertifikat menjadi atas nama Terlawan Eksekusi I harus ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut.

6. TERLAWAN EKSEKUSI SUDAH MELAKSANAKAN SEMUA KEWAJIBANNYA AKAN TETAPI SAAT INI TIDAK MENDAPATKAN APA YANG MENJADI HAKNYA

Bahwa Yang Mulia Majelis Hakim perlu ketahui, Pelawan Eksekusi adalah debitur yang sudah menerima dana pinjaman akan tetapi tidak melaksanakan kewajiban pembayarannya yang mengakibatkan jaminannya dilelang. Sedangkan Terlawan Eksekusi I adalah Pembeli yang beritikad baik yang sudah mengikuti prosedur lelang sesuai dengan

Halaman 25 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan perundang undangan yang berlaku, dan selain itu Terlawan Eksekusi I juga sudah membayar harga lelang sesuai dengan apa yang disebutkan dalam Risalah Lelang sebesar Rp. 3.500.500.000,- (Tiga Milyard Lima Ratus Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), akan tetapi sampai saat ini Terlawan Eksekusi I belum dapat menempati dan menikmati tanah dan bangunan yang dibelinya tersebut karena Pelawan Eksekusi tidak mau keluar dari Tanah dan Bangunan tersebut. Malahan Pelawan Eksekusi melakukan perlawanan terhadap Terlawan Eksekusi I dalam perkara *aquo* dengan alasan yang mengada ada yang tujuannya adalah mengulur ulur waktu dan menunda pelaksanaan eksekusi. Hal ini sangat merugikan Terlawan Eksekusi I karena Terlawan Eksekusi I selaku pemenang lelang sudah melaksanakan kewajibannya, akan tetapi tidak dapat menikmati apa yang dibelinya tersebut karena Pelawan Eksekusi tidak mau menyerahkan ke Terlawan Eksekusi I dengan alasan yang mengada ada.

Bahwa berdasarkan hal tersebut Terlawan Eksekusi I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan keadilan kepada Terlawan Eksekusi I dengan menolak Perlawanan dari Pelawan Eksekusi.

7. Bahwa permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Pelawan Eksekusi dalam perlawanannya tidak memenuhi syarat syarat hukum untuk dikabulkannya suatu putusan serta merta sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), berdasarkan kedua peraturan tersebut diatas dijelaskan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) hanya dapat dijatuhkan dengan syarat syarat sebagai berikut:

- a. Gugatan yang didasarkan pada bukti surat otentik atau tulisan tangan (*handschrift*), yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya, yang menurut undang undang tidak mempunyai kekuatan bukti
Gugatan Pelawan tidak didasarkan pada bukti surat otentik atau tulisan tangan yang tidak dibantah.
- b. Gugatan tentang hutang piutang uang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.

Halaman 26 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Gugatan *aquo* bukan merupakan gugatan utang piutang karena Terlawan I, II, III, IV tidak memiliki utang kepada Pelawan. Berdasarkan hal tersebut syarat ini tidak terpenuhi dan karenanya putusan serta merta terhadap gugatan *aquo* tidak terpenuhi.

- c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/ lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik.

Gugatan *aquo* bukan mengenai sewa menyewa tanah rumah atau gudang atau property lainnya. Berdasarkan hal tersebut syarat ini tidak terpenuhi dan karenanya putusan serta merta terhadap gugatan *aquo* tidak terpenuhi.

- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.

Gugatan *aquo* bukan mengenai pembagian harta perkawinan. Berdasarkan hal tersebut syarat ini tidak terpenuhi dan karenanya putusan serta merta terhadap gugatan *aquo* tidak terpenuhi.

- e. Gugatan diajukan atas dikabulkannya gugatan provisional, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV.

Tidak ada gugatan provisional sebagaimana dimaksud diatas yang pernah dikabulkan sehubungan dengan gugatan *aquo*. Berdasarkan hal tersebut syarat ini tidak terpenuhi dan karenanya putusan serta merta terhadap gugatan *aquo* tidak terpenuhi.

- f. Gugatan diajukan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*In kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.

Gugatan *aquo* tidak memiliki hubungan apapun dengan putusan pengadilan manapun yang telah memiliki kekuatan hukum final dan mengikat. Berdasarkan hal tersebut syarat ini tidak terpenuhi dan karenanya putusan serta merta terhadap gugatan *aquo* tidak terpenuhi.

- g. Gugatan dalam sengketa mengenai penguasaan (*bezitsrecht*)

Gugatan *aquo* tidak terkait dengan sengketa mengenai penguasaan. Berdasarkan hal tersebut syarat ini tidak terpenuhi dan karenanya putusan serta merta terhadap gugatan *aquo* tidak terpenuhi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, tidak ada satupun ketentuan yang diatur dalam SEMA 3 Tahun 2000 dipenuhi ataupun sesuai dengan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan Eksekusi. Dengan demikian permohonan putusan serta merta Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang diajukan oleh Pelawan Eksekusi adalah tidak berdasar.

Berdasarkan uraian jawaban Terlawan Eksekusi I di atas, dengan penuh rasa hormat Terlawan Eksekusi I mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menjatuhkan putusan terhadap perkara ini sebagai berikut

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Terlawan Eksekusi I seluruhnya
2. Menyatakan Perlawanan Pelawan Eksekusi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Perlawanan Pelawan Eksekusi seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.
2. Menyatakan Pelawan bukan merupakan Pelawan beritikad baik
3. Biaya menurut hukum

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, Terlawan I mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap surat Perlawanan tersebut Terlawan II telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

LEGAL STANDING TERLAWAN EKSEKUSI II

1. Bahwa telah terjadi penggabungan antara PT Bank Syariah Mandiri dan PT Bank BNI Syariah dengan PT Bank BRISyariah, Tbk sebagaimana tertuang dalam Akta Penggabungan Nomor 37 Tanggal 14 Januari 2021 dibuat di hadapan Jose Dimas Satria, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta yang ditandatangani oleh PT Bank BRISyariah Tbk, PT Bank Syariah Mandiri, dan PT Bank BNI Syariah, yang berlaku efektif pada tanggal 01 Februari 2021.
2. Bahwa dengan demikian hak dan kewajiban PT Bank BNI Syariah diambil alih oleh serta menjadi hak dan kewajiban dari PT BANK SYARIAH INDONESIA Tbk. (TERLAWAN EKSEKUSI II), termasuk namun tidak terbatas pada melakukan pembelaan hukum dalam perkara *a quo*.

I. DALAM EKSEPSI

Halaman 28 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa TERLAWAN EKSEKUSI II dengan ini mengajukan eksepsi berdasarkan alasan serta dasar hukum sebagai berikut berikut.

A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa PELAWAN EKSEKUSI dan TERLAWAN EKSEKUSI II telah menyetujui perjanjian pembiayaan berdasarkan prinsip-prinsip syariah sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1 ayat (25) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah yang berbunyi:

"Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah;
- b. transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik;
- c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna';
- d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh;
- e. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.

2. Bahwa dikarenakan hubungan hukum yang terjadi antara PELAWAN EKSEKUSI dan TERLAWAN EKSEKUSI II didasari atas prinsip syariah, maka seharusnya PELAWAN EKSEKUSI mengajukan perlawanan ke Pengadilan Agama sebagaimana telah diamanatkan dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor: 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 yang menegaskan bahwa penjelasan Pasal 55 Ayat (2) UU Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah bertentangan dengan Undang-Undang Dasar 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Adapun bunyi penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah sebagai berikut:

"Yang dimaksud dengan "penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad" adalah upaya sebagai berikut:

- a. musyawarah;
- b. mediasi perbankan;
- c. melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau lembaga arbitrase lain; dan/atau
- d. melalui pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum"

Halaman 29 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dengan telah dinyatakan bertentangan dengan Undang-Undang Dasar 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka penjelasan Pasal 55 ayat (2) pada Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan sudah tidak berlaku lagi dan karenanya sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah bahwa penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.

4. Bahwa selain Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor: 93/PUU-X/2012 tersebut, terdapat beberapa aturan yang terkait kewenangan Pengadilan Agama dalam memeriksa perkara di bidang ekonomi syariah diantaranya adalah:

- a. Pasal 49 beserta penjelasannya pada Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Peradilan Agama, yang berbunyi sebagai berikut:

"Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang: a. perkawinan; b. waris; c. wasiat; d. hibah; e. wakaf; f. zakat; g. infaq; h. shadaqah; dan i. ekonomi syari'ah."

Penjelasan:

Yang dimaksud dengan "ekonomi syari'ah" adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah, antara lain meliputi: a. bank syari'ah; b. lembaga keuangan mikro syari'ah. c. asuransi syari'ah; d. reasuransi syari'ah; e. reksa dana syari'ah; f. obligasi syari'ah dan surat berharga berjangka menengah syari'ah; g. sekuritas syari'ah; h. pembiayaan syari'ah; i. pegadaian syari'ah; j. dana pensiun lembaga keuangan syari'ah; dan bisnis syari'ah.

- b. Pasal 1 angka (4) dan (6) pada Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah, yang pada intinya menyebutkan bahwa Perkara Ekonomi Syariah adalah perkara di bidang ekonomi syariah meliputi bank syariah, lembaga

Halaman 30 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



keuangan mikro syariah, asuransi syariah, reasuransi syariah, reksadana syariah, obligasi syariah, surat berharga berjangka syariah, sekuritas syariah, pembiayaan syariah, penggadaan syariah, dana pensiun lembaga keuangan syariah, bisnis syariah, termasuk wakaf, zakat, infaq, dan shadaqah yang bersifat komersial, baik yang bersifat kontensius maupun *volunteer*, dan penyelesaian perkara syariah tersebut di atas diajukan kepada Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.

- c. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2019 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2019 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada huruf C. RUMUSAN HUKUM KAMAR AGAMA, Nomor 2. Ekonomi Syariah menyatakan, "Penyelesaian sengketa ekonomi syariah secara litigasi pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 menjadi kompetensi absolut/kewenangan mutlak Peradilan Agama, sedangkan penyelesaian secara non litigasi dilakukan sesuai akad."
5. Bahwa selain aturan di atas, pada Pasal 14 Akad Plafond Pembiayaan No. 002/MSY813/PLAFOND/II/15 tanggal 04 Februari 2015 telah disetujui tempat kedudukan yang tetap dan umum pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Pusat.
6. Bahwa PELAWAN EKSEKUSI telah mengajukan perlawanan ke Pengadilan Agama Jakarta Pusat dan telah dijatuhkan putusan sebagaimana Putusan PA Jakarta Pusat No. 281/Pdt.G/2022/PA.JP tanggal 07 Juli 2022 dengan amarnya berbunyi:

MENGADILI

Dalam Eksepsi

Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak perlawanan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.140.000,00 (satu juta seratus empat puluh ribu rupiah);
7. Bahwa Putusan PA Jakarta Pusat telah pula diajukan banding oleh PELAWAN EKSEKUSI dan dijatuhkan putusan sebagaimana Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PTA DKI Jakarta No. 168/Pdt.G/2022/PTA.JK Tanggal 07 Oktober 2022 dengan amarnya berbunyi:

MENGADILI

I. Menyatakan permohonan banding yang diajukan oleh para Pembanding, dapat diterima;

II. menguatkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 281/Pdt.G/2022/PA.JP, tanggal 7 Juli 2022 Masehi bertepatan dengan tanggal 7 Dzulhijjah 1443 Hijriyah, dengan perbaikan amar, sehingga selengkapanya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak perlawanan para Penggugat seluruhnya;

2. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama sejumlah Rp1.140.000,00 (satu juta seratus empat puluh ribu rupiah);

III. Membebaskan kepada para Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sejumlah Rp150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

8. Bahwa atas perlawanan PELAWAN EKSEKUSI pada PA Jakarta Pusat dengan pokok perlawanan yakni keberatan atas lelang agunan saat ini berstatus menunggu putusan kasasi Mahkamah Agung.

9. Bahwa mengingat PELAWAN EKSEKUSI mengajukan perlawanan ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan bukan ke Pengadilan Agama, oleh karenanya TERLAWAN EKSEKUSI II mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa/mengadili perkara *a quo* atau setidaknya menyatakan perlawanan PELAWAN EKSEKUSI tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

B. EKSEPSI MENGENAI LEGAL STANDING PELAWAN UNTUK MENGAJUKAN PERLAWANAN DALAM PERKARA A QUO

1. Bahwa PELAWAN EKSEKUSI dalam pengajuan surat perlawanannya diwakili oleh Sri Esti Murti, S.H., M.H., dkk, advokat pada Kantor Advokat "TITIEK, ESTI & REKAN". Tindakan PELAWAN EKSEKUSI ini sebagaimana Kuasa yang diberikan oleh:

- Nyonya Soegiati Joso selaku Komisaris Utama PT Rotation;
- Christoper Coenraad selaku Direktur PT Rotation;

Halaman 32 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



c. Fransisca Coenraad selaku Komisaris PT Rotation

Bahwa ketiga nama di atas menyatakan bertindak dalam jabatannya, untuk dan atas nama serta sah mewakili PT Rotation selaku PELAWAN EKSEKUSI.

2. Bahwa berdasarkan Akad Plafond Pembiayaan No. 002/MSY813/PLAFOND/II/15 tanggal 04 Februari 2015, TERLAWAN EKSEKUSI II memberikan fasilitas pembiayaan musyarakah kepada PT Rotation selaku badan hukum.

3. Bahwa sesuai ketentuan UU Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dinyatakan dengan tegas sebagai berikut:

Pasal 1 angka 5:

Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.

Pasal 1 angka 6:

Dewan Komisaris adalah Organ Perseroan yang bertugas melakukan pengawasan secara umum dan/atau khusus sesuai dengan anggaran dasar serta memberi nasihat kepada Direksi.

Pasal 98 ayat (1):

(1) Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan.

4. Bahwa sesuai aturan pada UU Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang berhak mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan adalah "direksi". Pada faktanya, Organ Perseroan yang mengajukan perkara *a quo* juga termasuk Komisaris Utama PT Rotation an. Nyonya Soegiati Joso dan Komisaris PT Rotation an. Fransisca Coenraad, maka perlawanan ini mengandung cacat formil karena menyimpang dari tugas wewenang Direksi dan Komisaris sesuai UU Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

5. Dengan demikian, Kuasa pengajuan perlawanan yang diberikan oleh Komisaris Utama PT Rotation an. Nyonya Soegiati Joso dan Komisaris PT Rotation an. Fransisca Coenraad untuk dan atas nama PT Rotation mengakibatkan Perlawanan ini cacat formil sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim yang terhormat agar menyatakan perlawanan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

C. EKSEPSI MENGENAI PERLAWANAN YANG DIAJUKAN ADALAH OBSCUUR LIBEL

1. Bahwa PELAWAN EKSEKUSI dalam butir 11 posita perlawanannya mendalilkan bahwa berdasarkan risalah lelang Nomor 662/29/2021 telah terjadi pelelangan yang dilakukan oleh TERLAWAN EKSEKUSI III berupa sebidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 3675/Kebon Jeruk yang diikat dengan Hak Tanggungan I senilai Rp 3.000.000.000,- dimana pemenang lelang adalah Hendro (TERLAWAN EKSEKUSI I).
2. Bahwa mengingat eksekusi lelang agunan telah selesai dan dimenangkan oleh TERLAWAN EKSEKUSI I berdasarkan risalah lelang Nomor 662/29/2021, maka upaya hukum yang dilakukan oleh PELAWAN EKSEKUSI dengan mengajukan perlawanan secara hukum telah keliru dan salah. Hal ini disebabkan karena upaya hukum perlawanan hanya dapat dilakukan apabila objek hak tanggungan masih dalam proses pelelangan. Fakta hukumnya adalah berdasarkan risalah lelang Nomor 662/29/2021 bahwa SHM Nomor 3675/Kebon Jeruk telah laku terjual kepada TERLAWAN EKSEKUSI I.
3. Bahwa dengan demikian, seharusnya PELAWAN EKSEKUSI mengajukan upaya hukum dalam bentuk perlawanan kepada pihak terkait dan bukan dalam bentuk perlawanan. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 195 ayat (6) dan Pasal 207 HIR dan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 697 K/SIP/1975 tanggal 31 Agustus 1977 dan Nomor 1739 K/SIP/1975 tanggal 19 April 1979 yang menyatakan bahwa:

Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi sebelum pelelangan dilaksanakan.

4. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut di atas, TERLAWAN EKSEKUSI II mohon kepada majelis hakim yang memeriksa agar menyatakan bahwa perlawanan yang diajukan oleh PELAWAN EKSEKUSI tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERLAWAN EKSEKUSI II menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh PELAWAN EKSEKUSI, kecuali apabila TERLAWAN

Halaman 34 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

EKSEKUSI II mengakuinya secara tegas. Dalil-dalil TERLAWAN EKSEKUSI II yang telah digunakan dalam Eksepsi dengan ini secara mutatis mutandis berlaku dan dinyatakan kembali dalam Pokok Perkara sebagai satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dalam Jawaban ini.

2. Bahwa perlu TERLAWAN EKSEKUSI II jelaskan terlebih dahulu yang menjadi latar belakang hubungan hukum antara TERLAWAN EKSEKUSI II dan PELAWAN EKSEKUSI adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa TERLAWAN EKSEKUSI II merupakan Bank Umum Syariah yang salah satu kegiatan usahanya adalah menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan/ investasi dan menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat berdasarkan Akad Murabahah, Musyarakah maupun akad lainnya berdasarkan prinsip Syariah.
- b. Bahwa hubungan hukum antara TERLAWAN EKSEKUSI II dan PELAWAN EKSEKUSI berdasarkan Akad Plafond Pembiayaan 002/MSY813/PLAFOND/II/15 tanggal 04 Februari 2015 yang mana pembiayaan ditujukan untuk pembiayaan musyarakah dengan total plafond maksimum sebesar Rp 3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah).
- c. Bahwa untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan pembiayaan tepat pada waktunya, PELAWAN EKSEKUSI menyerahkan jaminan kepada TERLAWAN EKSEKUSI II yakni:
 - 1) Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 3675/Kebon Jeruk dahulu atas nama Nyonya Soegiati Joso (dhi. Komisaris Utama PT Rotation); dan
 - 2) Tagihan termin atas proyek yang akan dikerjakan oleh PT Rotation.
- d. Bahwa terhadap SHM No. No. 3675/Kebon Jeruk telah dilakukan pengikatan jaminan sesuai prosedur dan ketentuan berlaku serta secara yuridis sempurna sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 112/2015 Tanggal 24 Maret 2015 di hadapan PPAT Yenti Sutinawati, S.H., M. Kn yang telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama (I) Nomor 02722/2015 tanggal 06 April 2015.
- e. Bahwa seiring berjalannya waktu, PELAWAN EKSEKUSI mengalami kesulitan untuk membayar kewajibannya kepada TERLAWAN EKSEKUSI II, selanjutnya TERLAWAN EKSEKUSI II memberikan keringanan kepada PELAWAN EKSEKUSI untuk membayar angsuran

Halaman 35 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajiban sehingga terhadap Akad Plafond Pembiayaan 002/MSY813/PLAFOND/II/15 tanggal 04 Februari 2015 telah dilakukan beberapa perubahan / adendum yakni:

1) Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor: (4)033/MSY813/884/VI/15 tanggal 29 Desember 2016;

2) Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor: (5)033/MSY813/884/VI/15 tanggal 28 September 2018

f. Bahwa walaupun TERLAWAN EKSEKUSI II memberikan restrukturisasi kepada PELAWAN EKSEKUSI, PELAWAN EKSEKUSI tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya (wanprestasi) kepada TERLAWAN EKSEKUSI II. Sampai dengan tanggal 8 Agustus 2021, PELAWAN EKSEKUSI memiliki tunggakan kewajiban kepada TERLAWAN EKSEKUSI II sebesar Rp 2.611.233.108,00 (dua miliar enam ratus sebelas juta dua ratus tiga puluh tiga ribu seratus delapan rupiah) yang kemudian TERLAWAN EKSEKUSI II sampaikan peringatan kepada PELAWAN EKSEKUSI sebagai berikut:

- Surat Nomor: 23/014-3/RC-CTMR tanggal 9 Maret 2021 Perihal Surat Peringatan Pertama;
- Surat Nomor: 23/037-3/RC-CTMR tanggal 19 Maret 2021 Perihal Surat Peringatan II;
- Surat Nomor: 23/237-3/RC-CTMR tanggal 10 Juni 2021 Perihal Surat Peringatan III (TERAKHIR).

Berdasarkan Pasal 1238 KUHPdata, PELAWAN EKSEKUSI telah dinyatakan wanprestasi dalam pelaksanaan Akad Plafond Pembiayaan 002/MSY813/PLAFOND/II/15 tanggal 04 Februari 2015 dan seluruh adendurnya.

g. Bahwa mengingat PELAWAN EKSEKUSI telah cidera janji atas Akad Plafond Pembiayaan 002/MSY813/PLAFOND/II/15 tanggal 04 Februari 2015 serta seluruh adendurnya, TERLAWAN EKSEKUSI II memiliki hak dan kewenangan untuk melakukan upaya-upaya mengambil pelunasan termasuk namun tidak terbatas pada eksekusi jaminan demi pelunasan pembiayaan yang telah diterima oleh PELAWAN EKSEKUSI.

h. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, TERLAWAN EKSEKUSI II mengajukan surat permohonan untuk dilakukan lelang atas agunan PELAWAN yang dijaminan kepada TERLAWAN EKSEKUSI II yaitu SHM No. No. 3675/Kebon Jeruk sebagaimana

Halaman 36 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt

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)



yang tercantum dalam Surat No. 21/539-3/RFRR III-CTMR tanggal 28 Oktober 2021 Perihal: Permohonan Lelang Ulang. Hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 10 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK Nomor 213/2020") yang berbunyi, *"Penyelenggaraan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan permohonan yang dilakukan Penjual."*

i. Bahwa atas Surat Permohonan Lelang tersebut, kemudian TERLAWAN EKSEKUSI III menetapkan jadwal lelang sebagaimana yang tercantum dalam Surat No. S-2587/WKN.07/KNL.05/2021 tanggal 04 November 2021 Perihal: Penetapan Hari/Tanggal Lelang PT Bank Syariah Indonesia Area Jakarta Thamrin (Deb: PT Rotation, No. 21/539-3/RFRR III-CTMR) yang menyatakan eksekusi lelang ditetapkan dengan jenis penawaran lelang melalui internet (*closed bidding*) tanpa kehadiran peserta lelang pada tanggal 08 Desember 2021.

j. Bahwa setelah TERLAWAN EKSEKUSI III menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang, kemudian TERLAWAN EKSEKUSI II memberikan surat pemberitahuan lelang kepada nasabah PELAWAN EKSEKUSI sebagaimana yang tercantum dalam:

- 1) Surat No. 23/558-3/RC-CTMR tanggal 09 November 2021 Perihal: Proses Pengajuan Lelang Jaminan Saudara;
- 2) Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Surat Kabar "Harian Terbit" tanggal 24 November 2021, Edisi 11913.

k. Bahwa eksekusi lelang telah dilaksanakan pada tanggal 08 Desember 2021 sesuai jadwal yang ditetapkan oleh TERLAWAN EKSEKUSI III dengan status laku terjual dengan Pembeli an. Hendro (dhi. TERLAWAN EKSEKUSI I) sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor 662/29/2021 tanggal 08 Desember 2021.

3. Bahwa dalil posita perlawanan PELAWAN EKSEKUSI angka 5 yang menyatakan, *"Bahwa PELAWAN disebut sebelumnya sebagai DEBITOR telah melakukan angsuran/cicilan setiap bulannya hingga total per bulan Januari 2021 ialah Rp 2.851.318.108..."* TERLAWAN EKSEKUSI II menolak dalil ini karena berdasarkan catatan administrasi TERLAWAN EKSEKUSI II, PELAWAN EKSEKUSI melakukan setoran angsuran hingga bulan Januari tahun 2021 sebesar Rp 660.000.000,00 (enam ratus enam puluh juta rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pada angka 8 dan 9 perlawanan *a quo*, PELAWAN EKSEKUSI menyampaikan bahwa PELAWAN/SOEGIATI JOSO yang sudah berusia tua terkena penyakit Covid-19 dan membuat usaha bisnis PELAWAN EKSEKUSI mengalami kerugian yang pesat. TERLAWAN EKSEKUSI II menolak dalil ini dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa TERLAWAN EKSEKUSI II memberikan pembiayaan kepada badan usaha berbadan hukum atas nama PT Rotation, bukan kepada perorangan atas nama Soegiati Joso. Oleh karena itu, tidak masuk akal apabila sebuah Perseroan Terbatas terjangkit virus Covid-19.

b. Bahwa bisnis PELAWAN EKSEKUSI mulai mengalami kesulitan sejak tahun 2016, bukan sejak masa penyebaran virus Covid-19 di Indonesia di tahun 2020. Kesulitan bisnis PELAWAN EKSEKUSI dibuktikan dengan pemberian restrukturisasi pembiayaan kepada PT Rotation sebagaimana:

1) Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor: (4)033/MSY813/884/VI/15 tanggal 29 Desember 2016;

2) Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor: (5)033/MSY813/884/VI/15 tanggal 28 September 2018

5. Bahwa TERLAWAN EKSEKUSI II menolak dalil perlawanan PELAWAN EKSEKUSI angka 11, 12, 13, 14, 15, 16 yang menyatakan,

"...PENGGUGAT/Soegiati Joso yang terkena dan terdampak COVID-19 tertanggal 24 Juni 2021 di usia yang sudah tua, PELAWAN/PENGGUGAT seharusnya berhak atas restrukturisasi kredit atau pembiayaan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020, namun TERLAWAN EKSEKUSI II/TERGUGAT II yang seharusnya memberikan hak tersebut kepada PELAWAN/PENGGUGAT justru tidak memberikan hak tersebut kepada PELAWAN/PENGGUGAT dan langsung melakukan pelelangan sepihak dimana perbuatan tersebut melanggar hak PELAWAN/PENGGUGAT."

"...TERLAWAN EKSEKUSI II/TERGUGAT II untuk melakukan pelelangan melalui TERLAWAN EKSEKUSI III/TERGUGAT III harus memerlukan fiat eksekusi atau Penetapan Pengadilan, justru TERLAWAN EKSEKUSI II/TERGUGAT II langsung melakukan sepihak tanpa ada Penetapan Pengadilan melalui TERLAWAN EKSEKUSI III/TERGUGAT III, dimana TERLAWAN EKSEKUSI III/TERGUGAT III seharusnya menolak melakukan pelelangan atas..."

Halaman 38 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERLAWAN EKSEKUSI II menolak dalil ini dengan tegas dengan alasan yakni:

a. TERLAWAN EKSEKUSI II dalam melaksanakan POJK Nomor 11/POJK.03/2020 harus diselaraskan dengan peraturan internal dan ketentuan yang mengatur perbankan syariah secara umum. TERLAWAN EKSEKUSI II dalam menerima permohonan restrukturisasi pembiayaan yang diajukan oleh PELAWAN EKSEKUSI wajib mematuhi ketentuan restrukturisasi pembiayaan sebagaimana telah diatur dalam ketentuan sebagai berikut:

1) Pasal 57 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 2/POJK.03/2022 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah yang menyebutkan,

"Restrukturisasi Pembiayaan harus memenuhi kriteria:

- a. *nasabah mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau b*
agi hasil/ujrah/margin Pembiayaan; dan
- b. *nasabah masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai*
mampu memenuhi kewajiban setelah Pembiayaan direstrukt
urisasi."

2) Pasal 5 Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 Tanggal 8

Februari 2011 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia No. 10/18/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah berbunyi:

"Restrukturisasi Pembiayaan hanya dapat dilakukan untuk nasabah- nasabah yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. *nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran; d*
an
- b. *nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu*
memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi."

b. Bahwa PELAWAN EKSEKUSI tidak pernah mengajukan permohonan tertulis secara resmi kepada TERLAWAN EKSEKUSI II untuk melakukan restrukturisasi akad pembiayaan. Padahal untuk melakukan restrukturisasi pembiayaan harus terdapat permohonan tertulis dari nasabah *in casu* PELAWAN EKSEKUSI.

c. Bahwa TERLAWAN EKSEKUSI II tidak serta merta dengan mudahnya a memberikan restrukturisasi kepada PELAWAN EKSEKUSI melaink

Halaman 39 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



an harus melalui proses analisa terlebih dahulu dan memenuhi kelayakan pemberian restrukturisasi. Tindakan TERLAWAN EKSEKUSI II yang tidak memberikan restrukturisasi pembiayaan kepada PELAWAN EKSEKUSI saat pandemi Covid-19 bukanlah suatu perbuatan yang melanggar hak dan TERLAWAN EKSEKUSI II tekankan kembali bahwa PELAWAN EKSEKUSI telah menikmati 2x (dua kali) restrukturisasi pembiayaan pada tahun 2016 dan 2018.

d. Bahwa selanjutnya PELAWAN EKSEKUSI mendalilkan perbuatan TERLAWAN EKSEKUSI II yang melakukan pelelangan yang diselenggarakan oleh TERLAWAN EKSEKUSI II melanggar hak PELAWAN EKSEKUSI karena tidak didahului oleh permohonan fiat eksekusi lelang. Dalil ini adalah dalil yang mengada-ada dan TERLAWAN EKSEKUSI II tanggap bahwa sesuai dengan Pasal 6, Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan serta Pasal 2 APHT No. 112/2015 Tanggal 24 Maret 2015 menyatakan bahwa dalam hal debitur cidera janji, maka kreditur pemegang hak tanggungan sebagai Kreditur Preferen dapat melakukan pelelangan terhadap agunan debitur apabila debitur telah dinyatakan cidera janji. Atas dasar ketentuan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa pelelangan agunan oleh Kreditur Pemegang Hak Tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan (debitur/nasabah) dan juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat terlebih dahulu, apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan utang. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan kepada kantor lelang untuk melakukan pelelangan objek hak tanggungan yang bersangkutan.

e. Bahwa terhadap agunan yang dibebani dengan Hak Tanggungan ini dapat dilakukan eksekusi layaknya seperti putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Hal ini dikarenakan adanya Sertipikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai tanda bukti yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan sertipikat tersebut memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Dengan adanya irah-irah ini, maka Sertipikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah



memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 14 ayat [3] UU Hak Tanggungan).

- f. Bahwa TERLAWAN EKSEKUSI I selaku pembeli didasari atas proses lelang eksekusi hak tanggungan yang telah sesuai prosedur hukum yang berlaku yang pada akhirnya terbitlah Kutipan Risalah Lelang Nomor 662/29/2021 tanggal 08 Desember 2021. Menunjuk ketentuan Pasal 25 PMK NOMOR 213/2020 menyatakan lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.
 - g. Bahwa hal ini juga diperkuat oleh Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI No. KMA/032/SK/IV/2006 Jo. Pedoman Pelaksanaan Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Agama/Mahkamah Syariah tentang Lelang (Penjualan Umum) angka 20 dan 22 menegaskan bahwa, *"Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan..."* dan *"...Pembeli lelang yang beriktikad baik harus dilindungi."*
 - h. Bahwa dengan telah beralihnya kepemilikan atas SHM 03675/Kebon Jeruk dari PELAWAN EKSEKUSI kepada TERLAWAN EKSEKUSI I selaku Pembeli, maka TERLAWAN EKSEKUSI I adalah pihak yang berhak untuk dapat menikmati, menggunakan dan memanfaatkan objek lelang dimaksud.
 - i. Bahwa pada faktanya, Ny. Soegiati Joso saat ini tidak memiliki hak apapun atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana SHM 03675/Kebon Jeruk sehingga perbuatan PELAWAN EKSEKUSI yang masih tetap tinggal di tanah dan bangunan objek perkara dikualifikasikan perbuatan melawan hukum dan dapat dilaporkan dengan pidana penyerobotan tanah.
6. Bahwa dalil perlawanan PELAWAN EKSEKUSI angka 17 dan 18 yang menyatakan, *"... melakukan pelangan di bawah harga pasar atas objek sebidang tanah dan bangunan... merupakan tindakan yang salah dan sengaja dimana seharusnya TERLAWAN EKSEKUSI II melalui TERLAWAN EKSEKUSI III melakukan pelelangan mendekati harga pasar atas objek a quo,"* adalah dalil yang jauh kebenaran dan TERLAWAN EKSEKUSI II menolaknya dengan alasan dan dasar hukum di bawah ini:

Pasal 47 ayat (1), (2) PMK Nomor 213/2020:

- 1) *"Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit."*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menja di kewenangan dan tanggungjawab Penjual.”

Pasal 48 ayat (1), (2) PMK 213/2020:

1. “Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

- a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;
- b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
- c. harga perkiraan sendiri.

2. Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan piha k yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kem ampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian ya ng dimiliki.”

Pasal 51 PMK 213/2020:

“Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tan ggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi G adai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rent ang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama deng an nilai likuidasi.”

7. Dengan demikian, nilai Limit lelang merupakan kewenangan dan tanggungjawab TERLAWAN EKSEKUSI II yang dilindungi berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan di atas. Penetapan Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi telah berdasarkan penilaian dari KJPP RUKY, SAFRUDIN & REKAN yang memiliki izin, kualifikasi, kemampuan dan pengalaman dalam praktik penilaian aset.
8. Bahwa berdasarkan Laporan Penilaian Properti Atas Nama Debitur PT Rotation tanggal 5 April 2021, telah dilakukan investigasi lapangan pada tanggal 31 Maret 2021 terhadap aset yang terletak di Komplek Kebun Jeruk Blok A1 Persil No. 8, Kelurahan Kebun Jeruk, Kecamatan Kebun Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta. Adapun nilai pasar asset tersebut adalah Rp 4.421.820.000,00 dan nilai likuidasi sebesar Rp 2.697.310.000,00. Sedangkan jaminan tersebut terjual dengan harga Rp 3.500.500.000,00.
9. Bahwa dengan demikian pelelangan agunan berupa aset yang terletak di Komplek Kebun Jeruk Blok A1 Persil No. 8, Kelurahan Kebun Jeruk, Kecamatan Kebun Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta telah terjual di atas nilai likuidasi. Oleh karena itu pelelangan jaminan telah

Halaman 42 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan sesuai Pasal 51 PMK 213/2020 sehubungan dengan nilai limit lelang, sehingga tidak mengandung unsur perbuatan melawan hukum.

10. Bahwa pejabat lelang TERLAWAN EKSEKUSI III telah tepat dan sesuai dalam menerima dokumen lelang hak tanggungan dari TERLAWAN EKSEKUSI II termasuk akad pembiayaan. Bahwa pejabat lelang TERLAWAN EKSEKUSI III tidak memiliki kewenangan dan kapasitas untuk menilai terkait isi akad pembiayaan termasuk plafon yang disetujui antara TERLAWAN EKSEKUSI II dan PELAWAN EKSEKUSI.
11. Bahwa TERLAWAN EKSEKUSI II menolak dalil perlawanan pada angka 19 dan 20 karena PELAWAN EKSEKUSI gagal merincikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang disangkakan kepada TERLAWAN EKSEKUSI II. TERLAWAN EKSEKUSI II juga tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang didalilkan PELAWAN EKSEKUSI.
12. Bahwa perlawanan yang diajukan PELAWAN EKSEKUSI ini hanyalah untuk menunda-nunda eksekusi walaupun lelang hak tanggungan yang diajukan oleh TERLAWAN EKSEKUSI II telah sesuai dengan hukum dan ketentuan berlaku. Dengan ini, maka PELAWAN EKSEKUSI tidak beritikad baik.
13. Bahwa angka 21 dalil perlawanan ini menyatakan, "... PELAWAN mohon kepada Majelis Hakim agar tetap menjaga kepentingan hukum dan hak-hak PELAWAN dari perbuatan-perbuatan PARA TERLAWAN EKSEKUSI dengan menunda untuk melakukan eksekusi, membalik nama dan/atau mengalihkan tanpa hak..." adalah pernyataan yang bertentangan dengan kaidah hukum yang berlaku. TERLAWAN EKSEKUSI II mohon kepada Majelis Hakim agar eksekusi tetap dijalankan untuk menjaga kepentingan hukum dari TERLAWAN EKSEKUSI I sebagai Pembeli yang beritikad baik dan TERLAWAN EKSEKUSI II yang telah mengalami kerugian akibat tunggakan kewajiban PELAWAN EKSEKUSI serta TERLAWAN EKSEKUSI III yang telah melaksanakan lelang sesuai prosedur hukum yang berlaku.
14. Bahwa pembatalan Penetapan Eksekusi Pengosongan sesuai angka 22 perlawanan PELAWAN EKSEKUSI merupakan permintaan yang mengada-ada sehingga patut ditolak karena eksekusi pengosongan yang berasal dari lelang hak tanggungan yang telah dilaksanakan sesuai

Halaman 43 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.

15. Bahwa mengingat dalil perlawanan PELAWAN EKSEKUSI tidak berdasar dan tidak memiliki bukti otentik yang kuat, maka harus ditolak permohonan PELAWAN EKSEKUSI untuk diberikan putusan serta merta karena tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan oleh Pasal 18 ayat (1) HIR jo. Pasal 191 ayat (1) RBG.

16. Bahwa berkaitan dengan fakta hukum di atas, TERLAWAN EKSEKUSI II mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara a quo agar menolak seluruh posita perlawanan dan petitum perlawanan PELAWAN EKSEKUSI.

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum yang TERLAWAN EKSEKUSI II kemukakan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 684/Pdt.Bth/2022/PN.Jkt.Bar berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi TERLAWAN EKSEKUSI II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perlawanan ini;
3. Menyatakan Perlawanan PELAWAN EKSEKUSI tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Perlawanan PELAWAN EKSEKUSI seluruhnya;
2. Menghukum PELAWAN EKSEKUSI untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap surat Perlawanan tersebut Terlawan III telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Terlawan Eksekusi III menolak seluruh dalil dari Para Pelawan Eksekusi, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam jawaban ini.
2. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak
 - a. Bahwa dalil-dalil dalam Perlawanan Para Pelawan Eksekusi mempermasalahkan mengenai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.36/2022 Eks. Jo No. 662/29/2021 tanggal

Halaman 44 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

08 Desember 2021 yang terkait dengan pelelangan terhadap sebidang tanah beserta bangunan sesuai SHM No. 3675/Kebon Jeruk atas nama Soegiati Joso dengan luas tanah 240 m² terletak di Komplek Kebon Jeruk Blok A1 Persil Nomor 8 Kelurahan Kebon Jeruk Jakarta Barat (selanjutnya bidang tanah tersebut disebut sebagai “objek lelang”).

- b. Bahwa kedudukan Terlawan Eksekusi III dalam Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dalam perkara *a quo* hanyalah sebagai pejabat perantara penjualan lelang, yang tidak lain untuk memenuhi permintaan lelang PT.Bank Syariah Indonesia, Tbk *in casu* Terlawan Eksekusi II selaku Penjual/Pemohon Lelang.
- c. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai “PMK Lelang”), apabila dikemudian hari timbul Perlawanan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual dalam hal ini adalah PT.Bank Syariah Indonesia, Tbk *in casu* Terlawan Eksekusi II. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Huruf (k) dan (l) PMK Lelang yang menyatakan bahwa Penjual Bertanggung Jawab terhadap:
 - (k) *“Perlawanan perdata dan/ atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan”*
 - (l) *“tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/ dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf (h)”*
- d. Bahwa selain itu, Terlawan Eksekusi II dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Terlawan Eksekusi III telah membuat surat pernyataan, yaitu Surat Pernyataan No: 21/540-3/RFRR III-CTMR tanggal 28 Oktober 2021 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Terlawan Eksekusi II bertanggung jawab dan membebaskan Terlawan Eksekusi III terhadap segala Perlawanan pidana maupun perdata atau kedua-duanya yang diajukan pihak manapun sebagai akibat dari pelelangan ini.

Halaman 45 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt

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)



- e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi Perlawanan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada Penjual/Kreditor *in casu* Terlawan Eksekusi II, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Terlawan Eksekusi III sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

3. Eksepsi Perlawanan Error in Persona

- a. Bahwa Perlawanan Para Pelawan Eksekusi yang menarik Pejabat Lelang pada KPKNL Jakarta V sebagai Terlawan Eksekusi III harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, karena tidak tepat dan keliru.
- b. Bahwa atas permohonan lelang dari Terlawan Eksekusi II telah lengkap dan memenuhi subjek dan objek formal, maka ditelah ditetapkan tanggal pelaksanaan lelangnya dan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V menugaskan Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang tersebut.
- c. Bahwa Pejabat Lelang bertindak berdasarkan Surat Tugas yang ditetapkan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V dalam rangka pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT atas permohonan dari Terlawan Eksekusi II.
- d. Bahwa kemudian, dalam Petitum Para Pelawan Eksekusi angka 5 yang pada intinya menyatakan batal Surat Penetapan Lelang Nomor S-2587/WKN.07/KNL.05/2021 yang dikeluarkan oleh Terlawan Eksekusi III, bahwa Pejabat Lelang tidak mengeluarkan Surat Penetapan Lelang Nomor S-2587/WKN.07/KNL.05/2021 tersebut, maka telah jelas terdapat kekeliruan Pelawan Eksekusi dalam menarik Pejabat Lelang sebagai pihak Terlawan Eksekusi dalam perkara *a quo*.
- e. Bahwa karena adanya kekeliruan tersebut cukup beralasan jika Terlawan Eksekusi III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya menyatakan Perlawanan Pelawan Eksekusi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain mengenai pokok eksepsi yang diajukan oleh Terlawan Eksekusi III, perkenankanlah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan Eksekusi III mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagaimana diuraikan di bawah ini dan apa yang termuat dalam eksepsi di atas mohon dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.

2. Bahwa Terlawan Eksekusi III menolak seluruh dalil Para Pelawan Eksekusi, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakuinya dan Terlawan Eksekusi III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Pelawan Eksekusi yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan Eksekusi III.
3. Bahwa selanjutnya dapat Terlawan Eksekusi III sampaikan terkait lelang yang dilaksanakan melalui perantaraan Terlawan Eksekusi III atas permohonan Terlawan Eksekusi II didasarkan pada ketentuan Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut PMK Lelang) jo Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
4. Bahwa objek lelang *a quo* telah dijamin oleh Para Pelawan Eksekusi kepada Terlawan Eksekusi II untuk mendapatkan Fasilitas Pembiayaan dengan jaminan utang berupa objek lelang *a quo* dan kemudian Para Pelawan tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, hal ini dibuktikan dengan adanya Surat Peringatan Pertama tanggal 09 Maret 2021, Surat Peringatan II tanggal 19 Maret 2021, Surat Peringatan III (Terakhir) tanggal 10 Juni 2021 dan Surat pernyataan dari Terlawan Eksekusi II nomor : 21/540-3/RFRR III-CTMR tanggal 28 Oktober 2021 yang menyatakan bahwa Fasilitas pembiayaan atas nama debitur PT. Rotation dikategorikan sebagai Pembiayaan bermasalah *Non Performing Financing* (NPF), sehingga Terlawan Eksekusi II melalui perantaraan Terlawan Eksekusi III melakukan pelelangan atas barang jaminan utang/objek lelang tersebut.
5. Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan: "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan*

Halaman 47 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt

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)



umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut", maka selanjutnya Terlawan Eksekusi II mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak tanggungan melalui perantaraan Terlawan Eksekusi III.

6. Bahwa terkait pelaksanaan lelang atas objek lelang tersebut dapat Terlawan Eksekusi III sampaikan fakta dari seluruh rangkaian tindakan hukum pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sebagai berikut:

- a. Bahwa Terlawan Eksekusi II telah mengajukan Permohonan Lelang terhadap objek lelang dengan disertai dokumen kelengkapannya dan telah ditetapkan jadwal lelang pada tanggal 21 September 2021, dengan hasil Tidak Ada Penawaran (TAP).
- b. Bahwa karena dalam lelang yang dilaksanakan pada tanggal 21 September 2021 objek lelang belum laku terjual, maka Terlawan Eksekusi II mengajukan kembali permohonan lelang ulang atas objek lelang *a quo* dan telah ditetapkan jadwal lelang pada tanggal 22 Oktober 2021, namun pelaksanaan lelang tersebut telah dibatalkan oleh Pejabat Lelang.
- c. Bahwa karena terhadap pelaksanaan lelang melalui perantaraan Terlawan Eksekusi III atas permohonan Terlawan Eksekusi II belum laku terjual, maka selanjutnya Terlawan Eksekusi II mengajukan kembali Permohonan Lelang kepada Terlawan Eksekusi III, yang dapat Terlawan Eksekusi III jelaskan fakta dan rangkaian tindakan hukum pelaksanaan lelang *a quo* sebagai berikut:

- c.1 Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan melalui perantaraan Terlawan Eksekusi III adalah berdasarkan permohonan lelang dari PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk *in casu* Terlawan Eksekusi II melalui surat permohonan lelang Nomor 21/539-3/RFRR III-CTMR perihal Permohonan Lelang Ulang. Hal ini sesuai Bahwa hal ini sesuai dengan Pasal 10 ayat (2) PMK Lelang, yang berbunyi: *"Penyelenggaraan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan permohonan yang diajukan Penjual"*. Jo Pasal 26 ayat (1) PMK Lelang, yang berbunyi: *"Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual*



kepada Penyelenggara Lelang sesuai jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang.”

- c.2** Bahwa karena pihak Pemohon Lelang/Penjual *in casu* Terlawan Eksekusi II telah melengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Terlawan Eksekusi III tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal itu sesuai ketentuan Pasal 11 PMK Lelang yang mengatur:

“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”

- c.3** Kemudian Terlawan Eksekusi III telah memberitahukan kepada pihak penjual *in casu* Terlawan Eksekusi II melalui surat Nomor S-2587/WKN.07/KNL.05/2021 tanggal 04 November 2021 hal Penetapan Hari/Tanggal Lelang Lelang PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk (Deb: PT Rotation, No. Surat : 21/539-3/RFRR III-CTMR).

- c.4** Bahwa pelelangan ini telah diberitahukan oleh PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk selaku Penjual *in casu* Terlawan Eksekusi II kepada Debitur *in casu* Para Pelawan Eksekusi berdasarkan surat Nomor: 23/558-3/RC-CTMR tanggal 09 November 2021 perihal Proses Pengajuan Lelang Jaminan Saudara yang pada intinya memberitahukan bahwa terhadap barang jaminan akan dilakukan pelelangan pada tanggal 08 Desember 2021.

- c.5** Bahwa terbukti dalam melaksanakan formalitas hukum dan guna memenuhi asas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) serta pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan, pihak penjual *in casu* Terlawan Eksekusi II telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui Selebaran pada tanggal 09 November 2021 sebagai Pengumuman Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Terbit pada tanggal 24 November 2021 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c.6 Bahwa pelaksanaan lelang melalui perantaraan Terlawan Eksekusi III atas permohonan dari Terlawan Eksekusi II pada tanggal 08 Desember 2021 terhadap objek lelang telah laku terjual.
7. Bahwa kemudian Terlawan Eksekusi III menolak dengan tegas dalil-dalil Para Pelawan Eksekusi dalam posisinya angka 11 halaman 5 yang pada intinya mengatakan bahwa Perbuatan Terlawan Eksekusi II yang melakukan Pelelangan yang diselenggarakan oleh Terlawan Eksekusi III tidak menaati Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang terutama pada Pasal 27 ayat (3) dan Pasal 27 ayat (4). Bahwa untuk itu perlu Terlawan Eksekusi III sampaikan sebagai berikut :
- a. Bahwa dapat Terlawan Eksekusi III sampaikan bahwa Pasal 27 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berbunyi:
- (1) *Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/ pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitor/ pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan."*
- b. Bahwa dalam Pasal 27 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berbunyi:
- "(3) Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi."*
- c. Bahwa kemudian Pasal 27 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berbunyi:
- (4) *Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh:*
- a. *Pengadilan Negeri; atau*
- b. *Pengadilan Agama, dalam hal pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan prinsip syariah."*

Halaman 50 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



d. Bahwa telah jelas Para Pelawan Eksekusi merupakan Debitor dan/atau Pemilik Jaminan, maka Para Pelawan Eksekusi tidak termasuk kedalam kategori Pihak yang terdapat dalam Pasal 27 ayat (1) PMK 213/PMK.06/2020, sehingga dalil-dalil Para Pelawan Eksekusi sangat bertentangan dengan hukum dan sangat keliru dengan mendasarkan pada Pasal 27 ayat (3) PMK 213/PMK.06/2020 dan menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi atas Objek Lelang memerlukan penetapan Pengadilan.

8. Bahwa kemudian Terlawan Eksekusi III menolak dalil Para Pelawan Eksekusi dalam positanya angka 11 halaman 6 yang pada intinya menyatakan bahwa pelaksanaan Lelang yang dimohonkan oleh Terlawan Eksekusi II kepada Terlawan Eksekusi III dengan sengaja melakukan pelelangan sepihak tanpa adanya fiat eksekusi yaitu Penetapan dari Pengadilan untuk melakukan lelang tanpa melalui prosedur hukum yang diatur dalam PMK Nomo 213/PMK.06/2020. Bahwa menanggapi dalil-dalil Para Pelawan Eksekusi tersebut dapat Terlawan Eksekusi III sampaikan sebagai berikut:

a. Bahwa dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), terdapat beberapa kelebihan pengikatan jaminan melalui lembaga hak tanggungan, yaitu sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan UUHT yang diantaranya adalah berciri mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Kemudahan dan kepastian dalam hal eksekusi atas objek jaminan hak tanggungan diantaranya terdapat pada ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UUHT dimana Kreditur diberikan hak untuk mengeksekusi sendiri/langsung objek jaminan atas kekuasaan sendiri yang dikenal sebagai *parate executie*.

b. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut, pelaksanaan lelang eksekusi atas objek Hak Tanggungan dilaksanakan berdasarkan Hak Pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UUHT.

c. Bahwa selain itu, pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan suatu kekuasaan yang diberikan oleh undang-



undang (*ex lege*) yang hanya diberikan kepada pemegang hak tanggungan peringkat pertama yang dalam perkara *a quo* adalah pihak Terlawan Eksekusi II.

- d. Bahwa kemudian dalam Pasal 1 angka 5 PMK Lelang telah dijelaskan mengenai pengertian Lelang Eksekusi, yaitu :

"Lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumendokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan".

- e. Bahwa selanjutnya sesuai dengan ketentuan Pasal 3 huruf b dan e PMK Lelang yang menentukan bahwa Lelang Eksekusi terdiri dari Lelang Eksekusi Pengadilan dan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT memiliki kedudukan yang sama dengan lelang eksekusi pengadilan, dengan demikian pelaksanaan lelang eksekusi atas kedua jenis lelang eksekusi dimaksud berdiri sendiri dan tidak saling bertentangan. Oleh karena itu tindakan Terlawan Eksekusi II untuk melakukan penjualan lelang dengan perantara Terlawan Eksekusi III sudah tepat, karena wewenang untuk itu telah diberikan oleh Undang-undang.

9. Bahwa kemudian Terlawan Eksekusi III menolak dalil Para Pelawan Eksekusi dalam positanya angka 17 halaman 6 dan 7 yang pada intinya menyatakan Terlawan Eksekusi II melalui Terlawan Eksekusi III melakukan pelelangan dibawah harga pasar atas objek lelang. Bahwa dapat Terlawan Eksekusi III sampaikan terkait dengan penetapan nilai limit sebagai berikut :

- a. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 Ayat (2) PMK Lelang diatur bahwa "Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) Penetapannya Menjadi Kewenangan dan Tanggung jawab Penjual", karena kewenangan tersebut mutlak ada pada pihak penjual dalam hal ini PT.Bank Syariah Indonesia, Tbk *in casu* Terlawan Eksekusi II.
- b. Bahwa sesuai Pasal 48 ayat 1 huruf a dan b PMK Lelang, atas obyek lelang *a quo* dilakukan penilaian oleh Penilai/Penaksir yang selanjutnya ditetapkan nilai limitnya oleh Penjual dalam hal ini PT.Bank Syariah Indonesia, Tbk *in casu* Terlawan Eksekusi II.
- c. Bahwa sesuai Pasal 51 PMK Lelang diatur bahwa: "Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi



Fiducia, Lelang Eksekusi Gadai dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan Nilai Likuidasi.”

- d. Bahwa Terlawan Eksekusi II selaku Penjual telah menentukan dan menyampaikan harga limit lelang atas objek lelang, berdasarkan Surat Pernyataan Nilai Limit Nomor : 21/545-3/RFRR III-CTMR tanggal 28 Oktober 2021, penetapan harga limit lelang ditetapkan berdasarkan hasil Laporan Penilaian Kantor Jasa Penilaian Publik Ruky, Safrudin & Rekan, bahwa oleh karena itu penetapan nilai limit oleh Penjual *in casu* Terlawan Eksekusi II telah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.
 - e. Bahwa selanjutnya Pasal 52 ayat (5) PMK Lelang diatur bahwa KPKNL tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
 - f. Bahwa oleh karena penetapan nilai harga limit lelang oleh Terlawan Eksekusi II adalah berdasarkan nilai yang ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik, maka penetapan nilai limit atas objek lelang oleh Terlawan Eksekusi II dalam perkara *a quo* dapat dipertanggungjawabkan secara hukum karena dilakukan oleh pihak yang memiliki kompetensi dan keahlian dalam menilai suatu objek lelang.
10. Bahwa selain itu, Terlawan Eksekusi III menolak dengan tegas dalil Pelawan Eksekusi sebagaimana dinyatakan pada posita angka 23 halaman 7 surat Perlawanannya, yang pada intinya menyatakan bahwa Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau serta merta (*uitvoerbaar bij vooraad*). Bahwa dalil tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan



putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Bahwa dengan demikian, jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek perkara pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan.

11. Bahwa selain itu, karena pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT atas objek Perlawanan telah dilaksanakan dengan hasil laku terjual maka Pembeli Lelang yang sah serta beritikad baik juga harus mendapat perlindungan hukum. Hal itu dinyatakan secara tegas dan konsisten dalam berbagai Putusan Mahkamah Agung sehingga menjadi yurisprudensi yang tetap, yaitu :
 - a) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah".
 - b) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982: "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
 - c) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
 - d) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
 - e) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1237 K/Sip/1976 tanggal 15 April 1976: "Pembeli dengan beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
 - f) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1976: "Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi".
12. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa seluruh rangkaian tindakan hukum dalam rangka lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilakukan melalui perantaraan Terlawan Eksekusi III adalah rangkaian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak ada satupun dari rangkaian tindakan hukum tersebut yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.
13. Bahwa karena lelang yang dilakukan melalui perantaraan Terlawan Eksekusi III atas permohonan Terlawan Eksekusi II dilakukan sesuai



ketentuan yang berlaku maka lelang tersebut adalah sah secara hukum serta tidak dapat dibatalkan, dan dengan demikian Risalah Lelang yang diterbitkan Terlawan Eksekusi III tanggal 08 Desember 2021 mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna atas pelaksanaan lelang bagi para pihak.

14. Bahwa karena obyek lelang telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, yaitu pada halaman 149, serta Pasal 25 PMK Lelang, dengan tegas dinyatakan bahwa: "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan*".

15. Bahwa Terlawan Eksekusi III menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Para Pelawan Eksekusi untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

Maka : Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terlawan Eksekusi III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Terlawan Eksekusi III;
2. Menyatakan Perlawanan Para Pelawan Eksekusi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Perlawanan Para Pelawan Eksekusi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Terlawan Eksekusi III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*).
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tanggal 08 Desember 2021 yang dilaksanakan melalui perantara Terlawan Eksekusi III atas permohonan Terlawan Eksekusi II adalah lelang yang sesuai prosedur, dilakukan secara sah serta tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Risalah Lelang tanggal 08 Desember 2021 yang diterbitkan oleh Terlawan Eksekusi III adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menghukum Para Pelawan Eksekusi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa terhadap Perlawanan tersebut Terlawan IV telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa yang menjadi objek gugatan Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik No. 3675/Kebon Jeruk sesuai Gambar Situasi tanggal 20 Februari 1984 No.99/883/1984 luas 240 M2, terbit pada tanggal 6 November 1985, yang terletak di Komp. Kebon Jeruk Baru Blok A 1 Persil No. 8, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta terakhir tercatat atas nama HENDRO;
2. Bahwa Terlawan Eksekusi IV menjelaskan mengenai objek perkara sesuai data yang ada yaitu Sertipikat Hak Milik No. 3675/Kebon Jeruk, yang riwayat penerbitannya sebagai berikut:
 - 1) Bahwa tanah semula adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 542/Kebon Jeruk yang terbit berdasarkan pemisahan atas nama sendiri dari Hak Guna Bangunan No.322/Kebon Jeruk;
 - 2) Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 542/Kebon Jeruk, semula tercatat atas nama Perseroan Terbatas "PT. METROPOLITAN DEVELOPMENT, Berkedudukan di Jakarta sesuai Gambar Situasi tanggal 20 Februari 1984 No. 99/883/1984 luas 240 M2, terbit pada tanggal 6 November 1985, yang terletak di Komp. Kebon Jeruk Baru Blok A 1 persil No.8, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat;
 - 3) Bahwa kemudian terjadi peralihan karena Jual Beli berdasarkan Akta Pejabat Ny. SITI MARJAMI SOEPANGAT tanggal 16 Juli 1985 No. 174/VII/1986, yang tercatat pada Kantor Agraria (sekarang Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat) tanggal 15 Mei 1986, sehingga pemegang hak beralih menjadi atas nama Nyonya SOEGIATI JOSO;

Halaman 56 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



- 4) Bahwa kemudian pada Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 542/Kebon Jeruk terdapat catatan-catatan sebagai berikut:
- "Jual-Beli Akta Pejabat Ny Sitti Marjani Soepangat tgl 16 Juli 1985 No: 174/VII/1986" yang tercatat pada Kantor Agraria (sekarang Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat) tanggal 15 Mei 1986, sehingga pemegang hak beralih menjadi atas nama Nyonya SOEGIATI JOSO;
 - "HAK TANGGUNGAN PERINGKAT PERTAMA NO. 7642/1996 SEBESAR: RP. 250.000.000 AKTA PEJABAT BESRI ZAKARIA, SH. TGL 9-9-1996 NO. 116/KEBON JERUK/1996," yang tercatat pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat (sekarang Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat) tanggal 27 September 1996;
- 5) Bahwa kemudian berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 26 Juni 1998 No. 6 Tahun 1998 Hak Guna Bangunan No. 542/Kebon Jeruk HAPUS dan diberikan Hak Milik No. 3675/Kebon Jeruk, yang tercatat pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta (sekarang Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat) tanggal 7 Juli 2004;
- 6) Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 3675/Kebon Jeruk semula tercatat atas nama Nyonya SOEGIATI JOSO sesuai Gambar Situasi tanggal 20 Februari 1984 No. 99/883/1984 luas 240 M2, terbit pada tanggal 7 Juli 2004, yang terletak di Komp. Kebon Jeruk Baru Blok A 1 persil No.8, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat;
- 7) Bahwa kemudian terjadi peralihan karena Lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 662/29/2021 Tanggal 08/12/2021, Yang Dibuat Oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kanwil DJKN DKI Jakarta KPKNL Jakarta V Selaku Kantor Lelang, Juncto Kuitansi Nomor KW-591/662/29/XII/2021 Tanggal 13/12/2021, yang tercatat pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tanggal 26 Januari 2022, sehingga pemegang hak beralih menjadi atas nama HENDRO;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8) Bahwa kemudian pada Buku Tanah Hak Milik No. 3675/Kebon Jeruk terdapat catatan-catatan sebagai berikut:
- "GANTI BLANKO DIGANTI DENGAN BLANKO BARU DENGAN NOMOR HAK YANG SAMA, SU NO. 00246/2015 Tgl 11-03-2015 LUAS: 240 M2, NIB. 2015/4 SERI BLANKO BP-198503 (SELANJUTNYA UNTUK PEMELIHARAAN DATA YURIDIS DAN DATA FISIK DISELENGGARAKAN PADA BUKU TANAH BLANKO BARU" yang tercatat pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tanggal 18 Maret 2015;
 - "HAK TANGGUNGAN Nomor 02722/2015 Peringkat PERTAMA APHT PPAT YENTI SUTRINAWATI, SH. MKn Nomor 112/2015, Tanggal 24/03/2015 Nilai Rp 3.000.000.000", yang tercatat pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tanggal 06 April 2015 atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK BNI SYARIAH, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan;
 - "MERGER Berdasarkan AKTA PENGGABUNGAN Nomor 103 Tanggal 16/12/2020 yang dibuat oleh JOSE DIMA SATRIA S.H., M.Kn, Selaku Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan untuk Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 2722/2015", yang tercatat pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tanggal 14 Juli 2021 atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK SYARIAH INDONESIA Tbk, berkedudukan di Jakarta Pusat;
 - ROYA Berdasarkan Surat dari PT. BANK SYARIAH INDONESIA, Tbk Tgl. 30-12-2021 Nomor 02722/2015 Tgl 06-04-2015 (Peringkat I) ini hapus", yang tercatat pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tanggal 13 Januari 2022;
 - LELANG Berdasarkan KUTIPAN RISALAH LELANG Nomor 662/29/2021 Tanggal 08/12/2021, Yang Dibuat Oleh DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KANWIL DJKN DKI JAKARTA KPKNL JAKARTA V Selaku Kantor Lelang, Juncto KUITANSI Nomor KW-591/662/29/XII/2021 Tanggal 13/12/2021 yang tercatat

Halaman 58 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat
tanggal 26 Januari 2022, Sehingga Pemegang Hak
beralih menjadi atas nama HENDRO;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, bersama ini Terlawan Eksekusi IV mohon
kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa
Perkara Aquo untuk berkenan memutus perkara ini dengan putusan :

I. Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan berkekuatan hukum terhadap Sertipikat Hak Milik No. 03675/Kebon Jeruk terakhir tercatat atas nama HENDRO;

Mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenan
memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa para pihak telah pula mengajukan Replik dan
Duplik sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Perlawanannya, Para
Pelawan telah mengajukan dan menyerahkan surat-surat bukti diberi tanda P-1
sampai dengan P-10, kesemuanya telah diberi meterai cukup serta telah
dicocokkan dengan aslinya, yaitu sebagai berikut :

1. Fotocopi sesuai dengan asli Surat Keputusan Pembiayaan a.n PT. Rotation yang diterbitkan/dikeluarkan oleh PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Bendungan Hilir, Jakarta, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopi sesuai dengan asli Adendum Surat Keputusan Pembiayaan a.n PT. Rotation Nomor BHR/07/64990(1)/R, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopi sesuai dengan asli Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Rotation, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopi sesuai dengan asli Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Rotation Nomor 03 tanggal 02 Agustus 2006, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopi sesuai dengan asli Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas yang ditetapkan pada tanggal 11 Agustus 2006, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopi sesuai dengan asli Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) PT. Rotation, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopi sesuai dengan asli Akta Permohonan Kasasi Nomor 281/Pdt.G/2022/PA.JP Jo Nomor 168/Pdt.G/2022/PTA.JK, diberi tanda bukti P-7;

Halaman 59 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotocopi sesuai dengan asli Tanda Terima Memori Kasasi Nomor 281/Pdt.G/2022/PA.JP Jo Nomor 168/Pdt.G/2022/PTA.JK, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopi dari Fotocopi Pemeriksaan berkas perkara dalam Tingkat Kasasi a.n Ny. Soegisti Joso Perkaratan Nomor 281/Pdt.G/2022/PA.JP Jo Nomor 168/Pdt.G/2022/PTA.JK tanggal 24 Juni 2021, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotocopi sesuai asli PENETAPAN No. 36/2022 Eks. Jo. No. 662/29/2021 Tanggal 8 Desember 2021, diberi tanda bukti P-10;

Menimbang, bahwa kesemua bukti **P-1** sampai dengan **P-10** tersebut di atas telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti P-9 berupa fotocopi dari copi serta semuanya telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga menurut ketentuan yang terdapat dalam **Pasal 2 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai juncto Pasal 1 huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai** serta berdasarkan **Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, alat bukti surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil eksepsi, Terlawan I telah mengajukan dan menyerahkan surat-surat bukti diberi tanda T-1 sampai dengan T-11 telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya, yaitu sebagai berikut :

1. Fotocopi sesuai dengan asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Hendro, diberi tanda Bukti TI-1;
2. Fotocopi sesuai dengan asli Salinan Risalah Lelang No. RL-662/29/2021 tanggal 8 Desember 2021, diberi tanda Bukti TI-2;
3. Fotocopi dari Copi Kutipan Risalah Lelang Nomor 662/29/2021 tanggal 27 Desember 2021, diberi tanda Bukti TI-3;
4. Fotocopi sesuai dengan asli Bukti Pembayaran Setoran Lelang tanggal 7 Desember 2021, diberi tanda Bukti T1-4a;
5. Fotocopi sesuai dengan asli Pembayaran Uang Jaminan Lelang KPKNL JKT 5 tanggal 7 Desember 2021, diberi tanda Bukti T1-4b;
6. Fotocopi sesuai dengan asli Pembayaran pelunasan Uang Lelang KPKNL JKT 5 tanggal 13 Desember 2021, diberi tanda Bukti T1-4c;
7. Fotocopi dari copi Kuitansi Nomor : KW-591/662/29/XII/2021 tanggal 13 Desember 2021, diberi tanda Bukti TI-5;

Halaman 60 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotocopi sesuai dengan asli Surat Pembayaran BPHTB atas nama Terlawan Eksekusi I atas tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Kebon Jeruk Blok A1 persil Nomor 8, Kebon Jeruk, Jakarta Barat, diberi tanda Bukti TI-6;
9. Fotocopi sesuai dengan asli Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor SKET-361/PHTB/WPJ.05/KP.0703/2021 tanggal 15 Desember 2021, diberi tanda Bukti TI-7;
10. Fotocopi sesuai dengan asli Sertipak Hak Milik No. 03675/Kebon Jeruk Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat atas nama Hendro, diberi tanda TI-8;
11. Fotocopi sesuai dengan asli IMB Nomor 066696/IMB/1983 tanggal 20 Mei 1983, diberi tanda Bukti TI-9;
12. Fotocopi dari copi Surat Keterangan Lunas atas nama PT ROTATION Nomor 01/214-3/8017 tanggal 30 Desember 2021, diberi tanda Bukti TI-10;
13. Fotocopi dari copi Profil Perusahaan PT ROTATION, diberi tanda Bukti TI-11;

Menimbang, bahwa kesemua bukti **TI-1** sampai dengan **TI-11** tersebut di atas telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti TI-3, TI-5, TI-10 dan TI-11 serta semuanya telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga menurut ketentuan yang terdapat dalam **Pasal 2 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai juncto Pasal 1 huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai** serta berdasarkan **Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, alat bukti surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil eksepsi, Terlawan II telah mengajukan dan menyerahkan surat bukti diberi tanda TII-1 sampai dengan TII-18 telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya, yaitu sebagai berikut :

1. Print Out Putusan PA Jakarta Pusat No. 281/Pdt.G/2022/PA.JKT. Pst. Tanggal 07 Juli 2021, diberi tanda Bukti TII-1;
2. Print Out Putusan PTA DKI Jakarta No. 186/Pdt.G/2022/PTA. JKT tanggal 7 Oktober 2022, diberi tanda Bukti TII-2;

Halaman 61 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopi dari copi Akad Plafond pembiayaan Nomor 002/MSY813/PLAFOND/II/15 tanggal 04 februari 2015, diberi tanda Bukti TII-3;
4. Fotocopi sesuai dengan asli Persetujuan perubahan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor (4) 033/MSY813/884/VI/15 tanggal 29 Desember 2016, diberi tanda Bukti TII-4;
5. Fotocopi sesuai dengan asli Persetujuan perubahan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor (5)033/MSY813/884/VI/15 tanggal 28 September 2018, diberi tanda Bukti TII-5;
6. Fotocopi dari copi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3675/Kebon Jeruk dahulu atas nama Nyonya Soegiati Joso, diberi tanda Bukti TII-6;
7. Fotocopi dari copi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 112/2015 tanggal 24 Maret 2015 dihadapan PPAT Yenti Sutinawati, S.H., M.Kn., diberi tanda Bukti TII-7;
8. Fotocopi dari copi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama (I) Nomor 02722/2015 tanggal 6 April 2015, diberi tanda Bukti TII-8;
9. Fotocopi sesuai dengan asli Surat Nomor 23/014-3/RC-CTMR tanggal 9 Maret 2021 Perihal Surat Peringatan Pertama, diberi tanda Bukti TII-9;
10. Fotocopi sesuai dengan asli Surat Nomor 23/014-3/RC-CTMR tanggal 19 Maret 2021 Perihal Surat Peringatan II, diberi tanda Bukti TII-9;
11. Fotocopi sesuai dengan asli Surat Nomor 23/237-3/RC-CTMR tanggal 10 Juni 2021 Perihal Surat Peringatan III (TERAKHIR), diberi tanda Bukti TII-11;
12. Fotocopi sesuai dengan asli Surat Pernyataan tanggal 2 Agustus 2021, diberi tanda Bukti TII-12;
13. Fotocopi sesuai dengan asli Surat Pernyataan tanggal 28 September 2018, diberi tanda Bukti TII-13;
14. Fotocopi sesuai dengan asli Laporan Penilaian Aset atas nama Debitur PT Ratation tanggal 05 April 2021 oleh dari KJPP RUKY, SAFRUDIN & REKAN, diberi tanda Bukti TII-14;
15. Fotocopi dari copi Surat No. 21/539-3/RFRR III-CTMR tanggal 28 Oktober 2021 Perihal Permohonan Lelang Ulang, diberi tanda Bukti TII-15;
16. Fotocopi sesuai dengan asli Surat No. S-2587/WKN.07/KNL.05/2021 tanggal 04 November 2021 Perihal Penetapan Hari/Tanggal Indonesia Area Jakarta Thamrin (Deb:PT Rotation No. 21/539-3/RFRR III-CTMR), diberi tanda Bukti TII-16;

Halaman 62 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Fotocopi dari copi Surat No. 23/558-3/RC-CTMR tanggal 09 November 2021 perihal Proses Pengajuan Lelang Jaminan Saudara, diberi tanda Bukti TII-15;
18. Fotocopi sesuai dengan asli Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Surat Kabar "Harian Terbit" tanggal 24 November 2021 Edisi 11913, diberi tanda Bukti TII-18;

Menimbang, bahwa kesemua bukti **TII-1** sampai dengan **TII-18** tersebut di atas telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti TII-6, TII-7, TII-8, TII-15 dan TII-17 berupa fotocopi dari copi serta semuanya telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga menurut ketentuan yang terdapat dalam **Pasal 2 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai juncto Pasal 1 huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai** serta berdasarkan **Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, alat bukti surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil eksepsi, Terlawan III telah mengajukan dan menyerahkan surat bukti diberi tanda TIII-1 sampai dengan TIII-18 telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya, yaitu sebagai berikut :

1. Fotocop sesuai dengan asli Surat Permohonan Lelang Ulang Nomor: 21/539-3/RFRR III-CTMR tanggal 28 Oktober 2021, diberi tanda Bukti TIII-1;
2. Fotocop sesuai dengan asli Surat Pemyataan Nomor: 21/540-3/RFRR III-CTMR tanggal 28 Oktober 2021, diberi tanda Bukti TIII-2;
3. Fotocopi dari copi Akad Plafond Pembiayaan Nomor : 002/MSY813/PLAFOND/III/ 5 Tanggal 04 Februari 2015, diberi tanda Bukti TIII-3;
4. Fotocopi dari copi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 112/2015 tanggal 24 Maret 2015, diberi tanda Bukti TIII-4;
5. Fotocopi dari copi Sertipikat Hak Tanggungan peringkat Pertama Nomor 02722/2015 tanggal 06 April 2015, diberi tanda Bukti TIII-5;
6. Fotocopi dari copi Sertifikat Hak Milik No : 3675/Kebon Jeruk a.n Soegiati Joso, diberi tanda Bukti TIII-6;
7. Fotocopi dari copi Surat Peringatan Pertama Nomor : 23/14-3/RC-CTMR tanggal 09 Maret 2021, diberi tanda Bukti TIII-7;

Halaman 63 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotocopi dari copi Surat Peringatan II Nomor : 23/037-3/RC-CTMR tanggal 19 Maret 2021, diberi tanda Bukti TIII-8;
9. Fotocopi dari copi Surat Peringatan III (Terakhir) Nomor : 23/237-3/RC-CTMR tanggal 10 Juni 2021, diberi tanda Bukti TIII-9;
10. Fotocopi dari copi Surat Undangan Musyawarah Nomor: 23/3/RC-CTMR Tanggal 29 Juli 2021, diberi tanda Bukti TIII-10;
11. Fotocopi dari copi Surat Keterangan Berita Acara Musyawarah Nomor: 23/11- 3/RC-CTMR Tanggal 05 Agustus 2021, diberi tanda Bukti TIII-11;
12. Fotocop sesuai dengan asli Surat Pernyataan Limit Nomor : 21/545-3/RFRR III-CTMR tanggal 28 Oktober 2021, diberi tanda Bukti TIII-12;
13. Fotocop sesuai dengan asli Surat Penetapan Hari/Tanggal Lelang No : S 2587/WKN.07/KNL.05/2021 tanggal 04 November 2021 hal Penetapan Hari/Tanggal Lelang Lelang PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk (Deb: PT Rotation, No. Surat : 21/539-3/RFRR III-CTMR), diberi tanda Bukti TIII-13;
14. Fotocop sesuai dengan asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: HP.03.02/2152- 31.73.300/XI/2021 tanggal 16 November 2021, yang menyatakan adanya pembebanan Hak Tanggungan Peringkat I yang tercatat atas nama PT. Bank Syariah Indonesia (**SHM No : 3675/Kebon Jeruk**), diberi tanda Bukti TIII-14;
15. Fotocopi dari copi Surat No.23/558-3/RC-CTMR hal Proses Pengajuan Lelang Jaminan Saudara Tanggal 09 November 2021, diberi tanda Bukti TIII-15;
16. Fotocop sesuai dengan asli Pengumuman Lelang Pertama melalui Selebaran tanggal 09 November 2021, diberi tanda Bukti TIII-16;
17. Fotocop sesuai dengan asli Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar "Harian Terbit" pada tanggal 24 November 2021, diberi tanda Bukti TIII-17;
18. Fotocop sesuai dengan asli Risalah Lelang No. 662/29/2021 tanggal 08 Desember 2021, diberi tanda Bukti TIII-18;

Menimbang, bahwa kesemua bukti **TIII-1** sampai dengan **TIII-18** tersebut di atas telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti TIII-3 sampai dengan TIII-11 dan TIII-15 berupa fotocopi dari copi serta semuanya telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga menurut ketentuan yang terdapat dalam **Pasal 2 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai juncto Pasal 1 huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga**

Halaman 64 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nominal yang Dikenakan Bea Meterai serta berdasarkan **Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, alat bukti surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil eksepsi, Terlawan IV telah mengajukan dan menyerahkan surat bukti diberi tanda P-1 sampai dengan P-2 telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya, yaitu sebagai berikut :

1. Fotocop sesuai dengan asli Buku Tanah Hak Milik No. 3675/Kebon Jeruk terakhir tercatat atas nama Nyonya SOEGIATI JOSO sesuai Gambar Situasi tanggal 20 Februari 1984 No. 99/883/1984 luas 240 M2, terbit pada tanggal 6 November 1985 yang terletak di Komp. Kebon Jeruk, Baru Blok A 1 persil No. 8, Kelurahan Kebon Jeruk Kecamatan Kebon Jeruk , Kota Administrasi Jakarta Barat, diberi tanda Bukti TIV-1;
2. Fotocop sesuai dengan asli Buku Tanah Hak Milik No. 3675/Kebon Jeruk terakhir tercatat atas nama HENDRO sesuai Surat Ukur No. 00246/2015 tanggal 11 Maret 2015 luas 240 M2, terbit pada tanggal 18 Maret 2015, yang terletak di Komplek Kebon Jeruk Blok A 1 persil No. 8, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, diberi tanda Bukti TIV-2;

Menimbang, bahwa kesemua bukti **TIV-1** sampai dengan **TIV-2** tersebut di atas telah dicocokkan dengan aslinya, serta semuanya telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga menurut ketentuan yang terdapat dalam **Pasal 2 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai juncto Pasal 1 huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai** serta berdasarkan **Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, alat bukti surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis;

Menimbang, bahwa para pihak tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini dengan menunjuk segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan sebagai bagian tidak terpisahkan dari uraian Putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM;

Dalam Eksepsi;

Mernimbang, bahwa gugatan Pelawan Eksekusi adalah sebagaimana yang telah diuraikannya diatas;

Halaman 65 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Perlawanan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, oleh Terlawan Eksekusi II telah diajukan Eksepsi tentang Kompetensi Absolut, dan telah diputus oleh Majelis Hakim dengan Putusan Sela pada Hari Selasa tanggal 7 Maret 2023, yang amar nya menolak Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Terlawan Eksekusi II, Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat berwenang mengadili perkara Perdata No.684/Pdt.Bth/2022/PN-Jkt-Brt, serta memerintahkan agar para pihak melanjutkan pemeriksaan perkara ini pada tahap pembuktian;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan Eksepsi lainnya yang diajukan oleh Terlawan Eksekusi I, Terlawan Eksekusi II, Terlawan Eksekusi III, dan Terlawan Eksekusi IV, yang antara lain adalah sebagai berikut;

- A. Eksepsi tentang Perlawanan yang diajukann oleh Pelawan adalah Perlawanan yang Premature (Dilatoria Eksepsi);
- B. Eksepsi tentang Perlawanan diajukan oleh orang yang tidak berhak (Eksepsi Diskualifikasi);
- C. Eksepsi tentang Surat Kuasa dibuat oleh orang yang tidak berwenang;
- D. Eksepsi tentang Legal Standing pelawan untuk mengajukan perlawanan dalam perkara aquo;
- E. Eksepsi tentang Perlawanan yang diajukan adalah Obscur libel;
- F. Eksepsi tentang Terlawan Eksekusi IV mohon dikeluarkan sebagai pihak;

Menimbang, bahwa terhadap segala eksepsi yang diajukan para Terlawan Eksekusi I, Terlawan Eksekusi II, Terlawan Eksekusi III, dan Terlawan Eksekusi IV, setelah diteliti dan ditelaah, secara keseluruhan substansi eksepsi dari Para Terlawan Eksekusi telah menyentuh ranah materi pokok perkara, maka oleh karena itu segala eksepsi dari para Terlawan akan dipertimbangkan bersama dengan pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa Perlawanan Pelawan adalah sebagaimana yang diuraikannya diatas;

Menimbang, bahwa adapun alasan yang diajukan Pelawan dalam Perlawanannya adalah ditujukan terhadap Penetapan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.36/2022 Eks.Jo.No.662/29/2021 tanggal 8 Desember 2021;

Bahwa menurut Pelawan berdasarkan Putusan Sela Pengadilan Agama Jakarta Pusat tentang adanya Eksepsi Kompetensi Absolut Nomor.281 /



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pdt.G.2022/PA.JP tanggal 30 Mei 2022, adalah berdasarkan adanya Eksepsi dari Tergugat I tentang Eksepsi Kompetensi Absolut, dimana dalam Putusan Sela disebutkan Pengadilan Agama Jakarta Pusat adalah Pengadilan yang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Bahwa dalam pertimbangan hukum Putusan Perkara Perdata No.281/Pdt.G/2022/PA.Jkt.Pst tanggal 7 Juli 2022 pada halaman 86 dalam pokok perkara tentang Eksepsi Kompetensi Absolut yang berbunyi " *Menimbang bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 49 ayat (1) Jo Pasal 73 ayat (1) Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 3 tahun 2006 dan Perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 50 Tahun 2009 Jo Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2019, perkara ini adalah termasuk kewenangan Pengadilan Agama,*";

Bahwa menurut Pelawan perkara ini berawal dari adanya kesepakatan dalam Akad Plafond Pembiayaan Nomor.002/MSY813/Plafond/II/15 tertanggal 4 Pebruari 2015 dan menerima pembiayaan plafond senilai Rp.3.000.000.000.- (tiga milyar repiah);

Bahwa persetujuan Plafond pembiayaan sejumlah Rp.3.000.000.000.- (tiga milyar rupiah) telah disetujui oleh Terlawan Eksekusi II dan Pelawan dengan ketentuan mengenai hukum yang berlaku dan domisili hukum adalah tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia yang para pihak sepakat terhadap pelaksanaan perjanjian dan segala akibat hukumnya para pihak sepakat memilih tempat kedudukan yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa menurut Pelawan adalah adil dan bijaksana jika Majelis Hakim menyatakan Batal Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.362/2022 Eks Jo.No.662/29/2021 tanggal 8 Desember 2021 tentang eksekusi pengosongan terhadap sebidang tanah dan bangunan 2 (dua) lantai yang berdiri diatasnya yang terletak di Komplek Kebun Jeruk Baru Blok A1 Persil No.8 Kel Kebon Jeruk Kec Kebon Jeruk Jakarta Barat sesuai SHM No.3675 tanggal 6 November 1985 dan Surat Ukur No.99/883/1984 tanggal 20 Pebruari 1984, atas nama Nyonya Soegiati Joso serta IMB No.6696/IMB/1983 karena pelaksanaan Akad Induk ini dan segala akibatnya para pihak sepakat memilih tempat kedudukan yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Pusat;

Bahwa Pelawan mengutarakan sebelumnya telah mengajukan Gugatan perbuatan Melawan Hukum melalui Pengadilan Agama Jakarta Pusat terhadap para Tergugat (kini sebagai Terlawan Eksekusi I, Terlawan Eksekusi II, dan

Halaman 67 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan Eksekusi III), sebagaimana ternyata dalam Perkara Perdata No.281/Pdt.G/2022/PA-Jkt-Pst tanggal 7 Juli 2022 dengan amar putusan;

Dalam Eksepsi;

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard)

Dalam Pokok Perkara;

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.140.000.- (satu juta seratus empat puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil dalil Perlawanan yang diutarakan oleh Pelawan , para Terlawan terlawan menanggapi yang terurai dalam jawabannya adalah sebagai berikut;;

Bahwa Terlawan I Eksekusi menolak seluruh dalil dalil Perlawanan Pelawan kecuali yang diakui secara tegas;

Bahwa menurut Terlawan Eksekusi I dalam jawabannya mengutarakan Putusan pengadilan Agama akarta Pusat Nomor 281/Pdt.G/2022/PA.Jkt.Pst tanggal 7 Juli 2022 tidak dapat dijadikan pertimbangan dalam pertimbangan perkara aquo karena tidak memiliki relevansi apapun dengan perkara aquo dan juga sangat berbeda baik dari materi perkara, objek perkara maupun pihak yang berperkara, bahwa oleh karena itu sangatlah tidak tepat menjadikan Putusan Sela Pengadilan Agama Jakarta Pusat No.281/Pdt.G.2022/PA.Jkt.Pst tanggal 7 Juli 2022 sebagai dasar pertimbangan perkara aquo;

Bahwa demikian pula Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 281/Pdt.G/2022/PA.Jkt.Pst tanggal 7 Juli 2022 juga masih dalam proses pemeriksaan pada tingkat Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia dan belum memiliki kekuatan hukum yang mengikat (inkracht van gewijsde);

Menimbang, bahwa Terlawan Eksekusi II dalam jawabannya mengutarakan secara tegas menolak seluruh dalil dalil yang diutarakan Pelawan Eksekusi ;

Bahwa Terlawan Eksekusi II merupakan Bank Umum Syariah yang salah satu kegiatan usahanya adalah menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan/ investasi dan menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat berdasarkan Akad Murabahah, Musyarakah maupun akad lainnya berdasarkan Prinsip Syariah;

Bahwa hubungan hukum antara Terlawan Eksekusi II dan Pelawan Eksekusi berdasarkan Akad Plafond Pembiayaan 002/MSY813/Plafond/II/15

Halaman 68 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 4 Februari 2015 yang mana pembiayaan ditujukan untuk pembiayaan Musyarakah dengan total Plafond maksimum sebesar Rp.3.000.000.000.- (tiga milyar rupiah);

Menimbang, bahwa menurut Terlawan Eksekusi II, segala sesuatu yang berkaitan dengan pemberian Pembiayaan kepada Pelawan telah diberikan dan sesuai dengan prosedur yang berlaku, bahkan sampai pemberian restrukturisasi, demikian pula terhadap pembeli lelang didasari atas proses lelang eksekusi Hak Tanggungan yang telah sesuai prosedur hukum yang berlaku yang pada akhirnya terbitlah Kutipan Risalah Lelang Nomor.662/29/2021 tanggal 08 Desember 2021, menunjuk Ketentuan Pasal 25 PMK Nomor.213/2020 yang menyatakan lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan dan tidak dapat dibatalkan, maka oleh karena itu Terlawan II Eksekusi bermohon dalam pokok perkara agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak Perlawanan Pelawan Eksekusi untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa Terlawan Eksekusi III, dalam jawabannya mengutarakan terkait lelang yang dilaksanakan melalui perantaraan Terlawan Eksekusi III atas permohonan Terlawan Eksekusi II didasarkan pada Ketentuan Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatblad 1908.189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941;3 Jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut PMK Lelang) jo Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

Bahwa karena lelang yang dilakukan melalui perantaraan Terlawan Eksekusi III atas permohonan Terlawan Eksekusi II dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku yang didasarkan atas Hak Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UUHT, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum serta tidak dapat dibatalkan, dan dengan demikian Risalah Lelang yang diterbitkan Terlawan Eksekusi III tanggal 8 Desember 2021 mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna atas pelaksanaan lelang bagi para pihak;

Menimbang, oleh karena objek lelang telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku, maka sesuai dengan buku II Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yaitu pada Halaman 149, serta Pasal 25 PMK Lelang, dengan tegas dinyatakan bahwa "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan, tidak dapat dibatalkan," oleh karena

Halaman 69 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan Eksekusi III bermohon agar Majelis menolak Perlawanan para Pelawan;

Menimbang, bahwa Terlawan Eksekusi IV mengutarakan dalam jawabannya Sertipikat Hak Milik No. 3675/Kebon Jeruk semula tercatat atas nama Nyonya SOEGIATI JOSO sesuai Gambar Situasi tanggal 20 Februari 1984 No. 99/883/1984 luas 240 M2, terbit pada tanggal 7 Juli 2004, yang terletak di Komp. Kebon Jeruk Baru Blok A 1 persil No.8, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat;

Bahwa kemudian terjadi peralihan karena Lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 662/29/2021 Tanggal 08/12/2021, Yang Dibuat Oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kanwil DJKN DKI Jakarta KPKNL Jakarta V Selaku Kantor Lelang, Juncto Kuitansi Nomor KW-591/662/29/XII/2021 Tanggal 13/12/2021, yang tercatat pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tanggal 26 Januari 2022, sehingga pemegang hak beralih menjadi atas nama HENDRO, maka oleh karena itu peralihan hak yang semula atas nama Pelawan menjadi atas nama Terlawan Eksekusi I adalah sah menurut hukum, sehingga Perlawanan Pelawan sudah selayaknya untuk ditolak seluruhnya:

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil dalil; Perlawanannya, Pelawan mengajukan surat surat bukti tertanda P-1 s/d P-10, dan tidak menghadirkan saksi saksi;

Menimbang, bahwa sebaliknya Terlawan Eksekusi I, Terlawan Eksekusi II, Terlawan Eksekusi III, Terlawan Eksekusi IV, untuk mendukung dalil dalil sangkalannya juga mengajukan surat surat bukti, Terlawan Eksekusi I tertanda T.I 1 s/d T.I.11, surat bukti Terlawan Eksekusi II tertanda T.II.1 s/d T.II.18, surat bukti Terlawan Eksekusi III tertanda T.III.1 s/d T.III.18, sedangkan surat bukti Terlawan Eksekusi IV tertanda T.IV 1, dan para Terlawan Eksekusi juga tidak mengajukan saksi saksi;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara dari perkara aquo, Majelis terlebih dulu menguraikan fakta fakta yang diperoleh dari pembuktian para pihak yang diperoleh dari substansi gugatan para Pelawan, Para Terlawan, sepanjang yang diakui kedua belah pihak ditambah dengan dukungan surat surat bukti yang diajukan kedua belah pihak berperkara antara lain sebagai berikut;

- Bahwa Terlawan II Eksekusi merupakan Bank Umum Syariah yang menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat berdasarkan akad

Halaman 70 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Murabahah, Musyarakah maupun akad lainnya berdasarkan Prinsip Syariah;

- Bahwa hubungan hukum Terlawan Eksekusi II dengan Pelawan Eksekusi adaalah berdasarkan Akad Plafond Pembiayaan 002/MSY813/Plafond/II/15 tanggal 4 Pebruari 2015, pembiayaan adalah pembiayaan Musyarakah dengan total Plafond maksimum sebesar Rp.3.000.000.000.- (tiga milyar rupiah);(sebagaimana bukti P-1, jo bukti T.III-3)
- Bahwa untuk menjamin tertibnya pelunasan pembayaran pembiayaan tepat waktu, Pelawan Eksekusi menyerahkan jaminan kepada Terlawan Eksekusi II, yakni sebidang Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.3675/Kebon Jeruk dahulu atas nama Nyonya Soegiati Joso (dhi Komisaris Utama PT Rotation);(bukti T.II-6, jo bukti T.III.6)
- Bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik No.3675/Kebon Jeruk telah dilakukan pengikatan jaminan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku serta secara juridis sempurna sesuai dengan Akta pemberian Hak Tanggungan (APHT), No.112/2015 tanggal 24 maret 2015 dihadapan PPAT Yenti Sutinawati SH.Mkn yang telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama (I) Nomor.02722/2015 tanggal 06 April 2015;(sebagaiman bukti T.III-4,T.III.5 jo bukti T.II-7 , T.II-8)
- Bahwa seiring berjalannya waktu Pelawan eksekusi mengalami kesulitan untuk membayar kewajibannya kepada Terlawan Eksekusi II, selanjutnya Terlawan Eksekusi II memberikan keringanan kepada Pelawan Eksekusi untuk membayar angsuran kewajibannya sehingga terhadap Akad Plafond Pembiayaan 002/MSY813/Plafond/II/15 tanggal 04 Pebruari 2015 telah dilakukan beberapa perubahan, yakni Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor. (4) 033/MSY813/884/VI/15 tanggal 29 Desember 2016 dan Nomor (5) 033/MSY813/884/VI/15 tanggal 28 September 2018; (sebagaimana bukti P-2, P-3, jo bukti T.II-4, T.II-5)
- Bahwa Terlawan Eksekusi II juga telah memberikan Restrukturisasi kepada Pelawan Eksekusi akan tetapi Pelawan Eksekusi tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya (wanprestasi) kepada Terlawan Eksekusi II, sehingga Terlawan Eksekusi II mengirim surat peringatan tertanggal I 9 Maret 2021, II tertanggal 19 Maret 2021, III tertanggal 10 Juni 2021; (sebagaimana bukti T.II-9,T.II-10,T.II-11);

Halaman 71 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt

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

- Bahwa selanjutnya Terlawan Eksekusi II mengajukan surat permohonan untuk dilakukan lelang agunan Pelawan Eksekusi yang dijaminan kepada Terlawan Eksekusi II yaitu SHM No.3675/Kebon Jeruk; (sebagaimana bukti T.II-15,T.II-16,T.II-17, T.II-18, jo bukti T.III-1,T.III-4T.III-13)
- Bahwa setelah Terlawan Eksekusi III menetapkan eksekusi lelang dengan jenis penawaran lelang melalui internet (Closed bidding) tanpa kehadiran peserta lelang pada tanggal 8 Desember 2021 dimana sebelumnya Terlawan Eksaekusi III menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang, kemudian Terlawan Eksekusi II memberikan Surat pemberitahuan lelang kepada nasabah Pelawan Eksekusi, maka Lelang dilaksanakan pada tanggal 8 Desember 2021 sesuai jadwal yang telah ditetapkan Terlawan Eksekusi III dengan status laku terjual dengan Pembeli atas nama Hendro (dhi Terlawan Eksekusi I), sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor.662/29/2021 tanggal 8 Desember 2021 (sebagaimana bukti T.II-15,T.II-16,T.II-17,T.II-18, jo bukti T.III-1, T.III-13,T.III-15,T.III-16,T.III-17);
- Bahwa pelaksanaan lelang Eksekusi Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan melalui perantara Terlawan Eksekusi III adalah berdasarkan permohonan Lelang dari PT Bank Syariah Indonesia Tbk, in casu Terlawan Eksekusi II melalui surat permohonan lelang Nomor.21/539/-3/RFRR III-CTMR perihal Permohonan Lelang Ulang (bukti T.III-1);
- Bahwa terhadap pelaksanaan lelang tersebut oleh Terlawan Eksekusi III, telah mengeluarkan Risalah Lelang Nomor.662/29/2021 tanggal 8 Desember 2021, yang telah laku terjual sebagai pemenang lelang atas nama Hendro, (sebagaimana bukti T.III-18)
- Bahwa terhadap pelelangan terhadap objek jaminan tersebut Pelawan Eksekusi telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama Jakarta Pusat tanggal 2 Pebruari 2022 dengan Nomor Perkara 281/Pdt.G/2022/PA-JP yang telah diputus pada tanggal 7 Juli 2022, dengan amar Menolak Perlawanan Penggugat untuk seluruhnya (bukti T.II-1);
- Bahwa terhadap putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat tersebut, Pelawan Eksekusi telah melakukan upaya hukum dengan mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta, dengan Register perkara Nomor 168 /Pdt.G/2022/ PTA.JK, yang telah diputus pada tanggal 7 Oktober 2022 yang amarnya menyatakan “ Menguatkan

Halaman 72 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt

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

putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor. 281/Pdt.G/2022/PA.JP (bukti T.II-2)

- Bahwa terhadap putusan Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta tersebut, Pelawan Eksekusi juga telah mengajukan upaya hukum Kasasi ke Mahkamah Agung dan sampai saat ini masih dalam tahap proses pemeriksaan pada tingkat Kasasi (sebagaimana bukti P-7, P-8 dan P-9);
- Bahwa terhadap objek lelang yang laku terjual, saudara Hendro, mengajukan surat permohonan tertanggal 4 Oktober 2022 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sebagai Pemohon Eksekusi agar dapat dilaksanakan Eksekusi Pengosongan terhadap objek eksekusi yang sebelumnya telah dilaksanakan Aanmaning sebagaimana Berita Acara Teguran/Aanmaning Nomor.36/2022 Eks Jo.No.662/29/2021 tertanggal 26 Juli 2022 dan tanggal 22 September 2022 terhadap Termohon Eksekusi yakni Ny Soegiati Joso (Pelawan Eksekusi), (sebagaimana bukti P-10);

Menimbang, bahwa dari fakta fakta yang diperoleh tersebut, maka dapat disimpulkan substansi dari perkara ini berawal dari adanya penyaluran pembiayaan dari Bank Syariah Umum kepada Pelawan Eksekusi berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Musyarakah sebesar Rp.3.000.000.000.- (tiga milyar rupiah), dimana Pelawan Eksekusi mengalami kesulitan pembayaran, sehingga oleh Terlawan Eksekusi II, bermohon kepada Terlawan Eksekusi III, untuk dilakukan Pelelangan, yang pada akhirnya objek jaminan milik Pelawan Eksekusi dilakukan Pelelangan oleh Terlawan Eksekusi III dan berdasarkan Risalah Lelang, objek jaminan dimenangkan oleh Terlawan Eksekusi I,

Menimbang, bahwa terhadap objek jaminan yang dimenangkan oleh Terlawan Eksekusi I, telah diajukan gugatan oleh Pelawan Eksekusi ke Pengadilan Agama Jakarta Pusat, dan dilakukan upaya hukum ke Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta, dimana putusan tersebut pada Pengadilan Agama Jakarta Pusat menolak gugatan Pelawan Eksekusi, dan pada Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta putusan tersebut dikuatkan, dan saat ini masih dalam pemeriksaan Kasasi di Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini berawal dari adanya penyaluran pembiayaan Musyarakah dari Bank Syariah Umum kepada Pelawan Eksekusi, maka segala sesuatu yang berkaitan pada dalil dalil posita maupun petitum Pelawan Eksekusi dalam perkara aquo, untuk menghindari adanya perbedaan (kontradiktif) dalam pertimbangan hukum yang telah

Halaman 73 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertimbangkan pada Pengadilan Agama Jakarta Pusat, dan saat ini dalam tahap pemeriksaan tingkat Kasasi, maka persoalan yang berkaitan dengan pembiayaan Musyarakah tersebut tidak lagi turut dipertimbangkan dalam perkara aquo, kecuali tentang Penetapan Nomor. 36/2022/Eks.Jo. No.662/29/2021, yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 26 Juli 2022 dan 22 September 2022;

Menimbang, bahwa maka yang perlu dipertimbangkan dalam perkara aquo adalah, "apakah Surat Permohonan tertanggal 4 Oktober dari saudara Hendro selaku pemenang lelang (Terlawan Eksekusi I dalam perkara aquo) sebagai Pemohon Eksekusi yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar dapat melaksanakan Eksekusi Pengosongan terhadap objek eksekusi yang sebelumnya telah dilaksanakan Aanmaning sebagaimana Berita Acara Teguran/Aanmaning Nomor.36/2022 Eks Jo.No.662/29/2021 tertanggal 26 Juli 2022 dan tanggal 22 September 2022 terhadap Termohon Eksekusi yakni Ny Soegiati Joso, memiliki kekuatan hukum yang mengikat?";

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian Pembiayaan dilakukan pada Bank Syariah Indonesia, berdasarkan prinsip Musyarakah, maka terhadap hal ini Majelis pertimbangan, yang didasarkan Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang menyebutkan bahwa " Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah";

Bahwa demikian pula menurut Pasal 1 Angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor.14 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah (Perma No.14 Tahun 2016), masalah Bank Syariah merupakan lingkup perkara Ekonomi Syariah yakni perkara dibidang Ekonomi Syariah meliputi Bank Syariah, Lembaga Keuangan Mikro Syariah, Asuransi Syariah, Reasuransi Syariah, Reksadana Syariah, Obligasi Syariah, Surat Berharga Berjangka Syariah, Sekuritas Syariah, Pembiayaan Syariah, Penggadaian Syariah, Dana Pensiun Lembaga Keuangan Syariah, Bisnis Syariah, termasuk Wakaf, Zakat, Infaq, dan Shadaqah yang bersifat Komersial, baik yang bersifat Kontensius maupun Volunter, Ekonomi Syariah merupakan salah satu bidang dimana Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara tersebut ditingkat pertama, maka oleh karena itu Pengadilan yang berwenang menangani sengketa kredit macet pada Bank Syariah (Perbankan Syariah) adalah Pengadilan Agama, sampai penyelesaian

Halaman 74 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suatu perkara tersebut selesai, termasuk Pelaksanaan Eksekusi yang dimohonkan adalah masuk dalam kewenangan Pengadilan Agama;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara perkara Syariah masuk dalam kewenangan Pengadilan Agama, maka Perlawanan yang diajukan Pelawan terhadap Penetapan No.36/2022 Eks.Jo.No.662/29/2021 tanggal 8 Desember 2021 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan ternyata terbukti sampai saat ini belum dilaksanakan, maka Perlawanan tersebut dapat dibenarkan, sehingga Pelawan dinyatakan adalah Pelawan yang benar dan beritikad baik;

Menimbang, bahwa oleh karena Perlawanan Pelawan berdasarkan hukum, maka Perlawanan Pelawan dapat dikabulkan sepanjang hanya mengenai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.36/2022 Eks.Jo.No.662/29/2021 tanggal 8 Desember 2021 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah disebutkan diatas mengenai persoalan yang berkaitan dengan pembiayaan Musyarakah tersebut tidak lagi turut dipertimbangkan dalam perkara aquo, maka dengan demikian petitum lainnya pada perkara aquo tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Perlawanan Pelawan hanya dikabulkan sebahagian, maka menolak petitum Perlawanan Pelawan selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Perlawanan Pelawan dikabulkan sebahagian, maka para Terlawan berada dipihak yang kalah, maka dengan demikian dibebankan untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal Pasal HIR, dan Peraturan Peraturan Lain yang berkenaan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I ;

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk sebahagian;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak mempunyai kewenangan untuk menerima permohonan dari Terlawan Eksekusi I sehingga terbit Penetapan No.36/2022 Eks Jo.No.662/29/2021 tanggal 8 Desember 2021;
4. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 36/2022 Eks. Jo. No. 662/29/2021 Tanggal 8 Desember 2021 tentang eksekusi pengosongan terhadap sebidang tanah dan bangunan 2 (dua) lantai yang berdiri diatasnya yang terletak di Komplek Kebon

Halaman 75 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jeruk Baru, blok A1 Persil No. 8, Kel. Kebon Jeruk, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat sesuai SHM No. 3675, tgl. 6 November 1985 dan surat ukur No. 99/883/1984 tgl. 20 Februari 1984, atas nama Nyonya SOEGIATI JOSO serta IMB No. 6696/IMB/1983, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

5. Menolak petitum Perlawanan Pelawan Eksekusi selain dan selebihnya;
6. Menghukum para Terlawan Eksekusi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.920.000,00 (satu juta Sembilan ratus dua puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, pada hari Selasa tanggal 26 Juli 2023, oleh kami, Muhamad Irfan, S.H.,M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Sapto Supriyono, S.H.,M.H., dan Sutarno, S.H.,M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Selasa tanggal 2 Agustus 2023** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Noerdiansyah, S.H.,M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dihadiri oleh Kuasa Para Pelawan dan Kuasa Terlawan I, Kuasa Terlawan II, Kuasa Terlawan III dan Kuasa Terlawan IV;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sapto Supriyono, S.H.M.H.

Muhammad Irfan, S.H., M.Hum.

Sutarno, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Noerdiansyah, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara :

Halaman 76 dari 77 Halaman, Putusan Nomor .684/Pdt.G/2022/PN-Jkt-Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pnbp -----	Rp. 30.000,-
2. Proses Perkara -----	Rp. 150.000,-
3. Panggilan -----	Rp. 1.670.000,-
4. Sita/PS -----	Rp. -
5. Redaksi -----	Rp. 60.000,-
6. Meterai -----	Rp. 10.000,- +
Jumlah -----	Rp. 1.920.000,00

(satu juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah).