



P U T U S A N

Nomor 192/PDT/2020/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini, dalam perkara antara :

YENNI SARWANA, Perempuan, NIK 3173085002620001, tempat lahir Jakarta 10 Pebruari 1962, agama Kristen, Kewarganegaraan WNI, bertempat tinggal di Puri Indah Raya Blok E-1/35, RT 005/RW 005, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat. berdasarkan Surat Kuasa khusus nomor 1609/SG/JB tanggal 24 Pebruari 2017 telah memberikan kuasa kepada Stefanus Gunawan SH MHum dkk, para Advokat yang berkantor di STEFANUS & REKAN, beralamat di rukan Arjuna Niaga, Jln Arjuna Utara nomor 1E Jakarta Barat. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Juli 2018, Selanjutnya disebut Pembanding semula Pembantah;

M E L A W A N :

- 1. PT BANK MAYBANK SYARIAH INDONESIA**, berkantor di gedung Sona Topas, Tower lantai 1-3, Jl Jenderal Sudirman Kav-26 Jakarta. Selanjutnya disebut Terbanding I semula Terbantah I ;
- 2. PT CITRA LELANG NASIONAL**, berkantor di Plaza Kalibata, Unit Ruko nomor 13-14 Jl Raya Kalibata, Jakarta Selatan. Selanjutnya disebut Terbanding II semula Terbantah II;
- 3. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)**, berkantor di Jl Prapatan nomor 10, Senen, Jakarta Pusat. Selanjutnya disebut Terbanding III semula Terbantah III;
- 4. PT JESTRIDO SURYA CEMERLANG**, berkantor di Komplek Sentra Industri Terpadu, Pantai Indah Kapuk Blok J2 nomor 1, Pantai Indah Selatan, Kelurahan Kamal Utara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara. Selanjutnya



disebut

Turut Terbanding semula Turut Terbantah

;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

- Setelah membaca berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 21 Pebruari 2018, Nomor 137/Pdt.Bth/2017/PN.Jkt.Brt;
- Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini :

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Pembanding semula Pembantah dengan surat bantahannya tertanggal 24 Februari 2017 terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta barat dengan register perkara nomor 137/Pdt.BTH/2017/PN.Jkt.Brt telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Duduk Soal :

1. Bahwa Pembantah adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri diatasnya berikut turutan-turutannya, seluas : 200 m2, terletak di Jl.Pulau Laki I, Blok.K.1, No.14, Kelurahan : Kembangan Utara, Kecamatan : Kembangan, Jakarta Barat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.2060, tercatat atas nama : YENNI SARWANA (Pembantah).
2. Bahwa pada tanggal 30 Januari 2017, Pembantah telah menerima surat No.2272 A/SOM-CLN/2017, tanggal 25 Januari 2017, Perihal : Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, dari Terbantah II yang telah ditunjuk oleh Terbantah I untuk melaksanakan Pra Lelang atas asset pribadi milik Pembantah melalui Terbantah III, berdasarkan Surat Perintah Kerja (SPK) No.068/Srt.FARD/MSI/01-2017, tertanggal 12 Januari 2017, atas sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri diatasnya berikut turutan-turutannya, seluas : 200 m2, terletak di Jl.Pulau Laki I, Blok.K.1, No.14, Kelurahan : Kembangan Utara, Kecamatan : Kembangan, Jakarta Barat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.2060, tercatat atas nama : YENNI SARWANA (Pembantah).
3. Bahwa rencana pelaksanaan Pra Lelang yang akan dilakukan terhadap asset pribadi milik Pembantah tersebut adalah tidak tepat, karena objek sengketa tersebut bukan milik Turut Terbantah, tetapi milik pribadi Pembantah.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa objek yang akan dilelang oleh Terbantah III atas permohonan Terbantah II yang telah ditunjuk sebagai pelaksana Pra Lelang oleh Terbantah I untuk melaksanakan Lelang atas objek sengketa milik pribadi Pembantah melalui Terbantah III adalah tidak berdasar dan Pembantah sama sekali tidak pernah diberikan tegoran, sehubungan dengan hutang atau kredit macet Turut Terbantah selaku Debitor Terbantah I.
5. Bahwa Pembantah secara pribadi maupun melalui Kuasa Hukumnya hingga bantahan ini diajukan masih melakukan perundingan mengenai perhitungan besarnya jumlah sisa hutang pokok dan cara penyelesaian pembayaran hutang pokok Turut Terbantah kepada Terbantah I.
6. Bahwa Terbantah I juga secara sepihak dan tanpa pemberitahuan kepada Turut Terbantah telah mencairkan 1 (satu) lembar Rekening Bilyet Giro Deposito, Sertipkat Bilyet No.000683 dengan No.rekening 300-00-000000720-4, sejumlah Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), yang diperhitungkan oleh Terbantah I sebagai pembayaran sisa hutang pokok Turut Terbantah.
7. Bahwa berdasarkan surat dari Terbantah I No.Ref.: 0098/Srt.FARD/MSI/01-2017, tanggal 18 Januari 2017, Perihal : Pemberitahuan Pengurangan Jumlah Tunggakan Kewajiban, menegaskan bahwa Terbantah I masih melakukan perhitungan mengenai nilai jumlah kewajiban Pembantah yang tertunggak menjadi senilai Rp.94.993.000.000,- (sembilan puluh empat milyar sembilan ratus sembilan puluh tiga juta rupiah), jumlah tersebut belum disepakati.
8. Bahwa Turut Terbantah sampai dengan tanggal 18 Januari 2017, juga telah melakukan kewajibannya melakukan pembayaran hutangnya kepada Terbantah I, dengan cara pembayaran dilakukan pencairan sertipikat bilyet giro No.000683 dengan No.rekening : 300-00-000000720-4, senilai Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), milik Turut Terbantah.
9. Bahwa permintaan audit dan daftar piutang yang diminta oleh Terbantah I kepada Turut Terbantah, sesuai dengan surat dari Terbantah I, No.706/Srt.CBD/MSI/08-2015, tanggal 03 Agustus 2015, Perihal : Penegasan Permintaan audit dan permintaan daftar piutang berdasarkan jaminan persediaan barang yang dijaminan kepada Bank, juga belum dilakukan/dilaksanakan hingga saat ini.
10. Bahwa rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilakukan oleh Terbantah III yang dimohon oleh Terbantah II sebagai

Halaman 3 Putusan Nomor 192/PDT/2020/PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak yang ditujuk oleh Terbantah I, berdasarkan Surat Perintah Kerja (SPK) No.068/Srt.FARD/MSI/01-2017, tertanggal 12 Januari 2017, juga tidak disertai adanya surat penetapan lelang eksekusi dan sita eksekusi dari Pengadilan Negeri.

PERMOHONAN :

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon diputuskan sebagai berikut :

PROVISI :

Menetapkan menunda/menangguhkan pelaksanaan Pra Lelang Hak Tanggungan atas asset pribadi milik Pembantah melalui Terbantah III, berdasarkan Surat Perintah Kerja (SPK) No.068/Srt.FARD/MSI/01-2017, tertanggal 12 Januari 2017, atas sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri diatasnya berikut turutan-turutannya, seluas : 200 m2, terletak di Jl.Pulau Laki I, Blok.K.1, No.14, Kelurahan : Kembangan Utara, Kecamatan : Kembangan, Jakarta Barat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.2060, tercatat atas nama : YENNI SARWANA (Pembantah).

PRIMER :

1. Menerima dan Mengabulkan bantahan Pembantah untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang benar dan beritikad baik.
3. Menyatakan Pembantah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri diatasnya berikut turutan-turutannya, seluas : 200 m2, terletak di Jl.Pulau Laki I, Blok.K.1, No.14, Kelurahan : Kembangan Utara, Kecamatan : Kembangan, Jakarta Barat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.2060, tercatat atas nama : YENNI SARWANA (Pembantah).
4. Menyatakan pelaksanaan Pra Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas asset pribadi milik Pembantah tersebut melalui Terbantah III, berdasarkan Surat Perintah Kerja (SPK) No.068/Srt.FARD/MSI/01-2017, tertanggal 12 Januari 2017, adalah tidak berharga, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap.
5. Memerintahkan Terbantah III (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang/KPKNL) atau Pejabat yang ditunjuk untuk itu, segera menunda/menangguhkan pelaksanaan Pra Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut diatas.
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding dan kasasi atau upaya hukum lainnya ((Uitvoerbaar bij Voerad).
7. Menghukum Turut Terbantah untuk tunduk pada putusan ini

Halaman 4 Putusan Nomor 192/PDT/2020/PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Para Terbantah dan Turut Terbantah untuk membayar biaya perkara.

Subsider :

Ex aequo et bono, apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa selanjutnya Terbanding I semula Terbantah I menyampaikan jawaban secara tertulis tertanggal 23 Agustus 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Terbantah I dengan ini mendalilkan bahwa Surat Bantahan pada perkara *a quo* merupakan bantahan: (i) yang diajukan kepada pengadilan negeri yang tidak memiliki yurisdiksi untuk mengadili (Eksepsi Kompetensi Relatif); *-quad non-* (ii) yang diajukan oleh Pembantah yang tidak memiliki legal *standing* (Eksepsi *Persona Standi in Judicio*) dan (iii) yang diajukan secara kabur dan tidak jelas (Eksepsi *obscuur libel*). Untuk lebih jelasnya, berikut kami sampaikan uraian-uraian dalil kami secara detail:

DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF

PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA *A QUO*

1. Bahwa sehubungan dengan upaya hukum bantahan yang diajukan oleh Pembantah pada perkara *a quo*, pakar hukum acara perdata Indonesia, Retnowulan Sutantio, S.H dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek", Penerbit CV Mandar Maju, halaman 184, menyatakan bahwa:

"Maksud diajukannya perlawanan adalah agar pensitaan diperintahkan untuk diangkat dan yang berhak untuk memerintahkan hal ini adalah ketua pengadilan negeri yang melaksanakan pensitaan tersebut."

2. Bahwa selanjutnya, Pasal 195 ayat (6) HIR menyatakan dengan sangat tegas bahwa bantahan (perlawanan dari pihak ketiga), hanya dapat dilakukan terhadap sita eksekutorial. Ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR sebagaimana kami kutip dibawah ini:

"perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperintahkan oleh pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi penjalanan keputusan itu”;

3. Bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 195 ayat (6) dan doktrin hukum dari Retnowulan Sutantio, S.H dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H diatas, suatu bantahan dapat dilakukan terhadap adanya suatu penetapan atau putusan pengadilan negeri yang melakukan pensitaan tersebut. Selanjutnya, bantahan tersebut diajukan kepada ketua pengadilan negeri dimana penetapan atau putusan untuk melakukan penyitaan tersebut dikeluarkan. Akan tetapi perlu diperhatikan oleh Majelis yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* bahwa, dikarenakan mekanisme eksekusi hak tanggungan yang oleh Terbantah I adalah berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (“UU Hak Tanggungan”), yakni melalui *parate* eksekusi, maka putusan atau penetapan pengadilan negeri untuk melakukan pensitaan terhadap milik Pembantah tidak pernah ada. Dengan demikian, Surat Bantahan yang diajukan oleh Pembantah sangatlah tidak jelas, mengawang-awang dan kabur, hal mana akan dibahas lebih lanjut dalam bagian C Jawaban *a quo*;

4. Namun jikaalaupun maksud dari Pembantah dalam Surat Bantahannya adalah meminta Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk menunda dan menangguhkan pelaksanaan pralelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Terbantah I dengan menggunakan jasa Terbantah II melalui Terbantah III, maka keberatan atas kegiatan pralelang tersebut bukanlah kompetensi relatif dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

5. Bahwa sebagaimana telah diatur oleh UU Hak Tanggungan *jo*. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“PMK Lelang”) dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 176/PMK.06/2010 Tahun 2010 tentang Balai Lelang (“PMK Balai Lelang”), pelaksanaan pralelang terhadap lelang eksekusi hak tanggungan) dapat dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang berwenang dengan menggunakan jasa Terbantah II;

6. Bahwa berdasarkan Pasal 17 ayat (1) PMK Balai Lelang, jasa pralelang termasuk, namun tidak terbatas pada:

- a. Jasa untuk meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan dokumen barang yang akan dilelang;

Halaman 6 Putusan Nomor 192/PDT/2020/PT.DKI.

Disclaimer

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



- b. Jasa untuk meneliti legalitas formal subjek dan objek lelang;
- c. Jasa untuk menerima, mengumpulkan, memilah, memberikan label, dan menyimpan barang yang akan dilelang;
- d. Jasa untuk menguji kualitas dan menilai harga barang;
- e. Jasa untuk meningkatkan kualitas barang yang akan dilelang;
- f. Jasa untuk mengatur asuransi barang yang akan dilelang;
- g. Jasa untuk memasarkan barang dengan cara-cara efektif, menarik, dan terarah, baik dengan pengumuman, brosur, katalog maupun cara pemasaran lainnya; dan/atau
- h. Jasa untuk menyiapkan/menyediakan sarana dan prasarana dalam pelaksanaan lelang.

7. Bahwa dalam permohonan lelang sebagaimana disebutkan di atas, kegiatan pralelang tersebut adalah persiapan-persiapan yang dilakukan sebelum adanya tahap lelang yang diawali dengan Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Permintaan Bantuan Penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang berwenang, yang dalam Perkara *a quo* telah diajukan oleh Terbantah I kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV; melalui surat Ref. No.: 071/Srt.FARD/MSI/01-2017, Perihal: Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Permintaan Bantuan Penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tertanggal 12 Januari 2017;

8. Bahwa yang menjadi dasar pemberian jasa pralelang tersebut adalah Surat Perintah Kerja (SPK) No.068/Srt.FARD/MSI/01/2017 tertanggal 12 Januari 2017 dari Terbantah I kepada Terbantah II, sebagaimana disebutkan pada Pasal 17 ayat (2) PMK Balai Lelang, yang mana merupakan hubungan hukum sebatas antara Terbantah I dengan Terbantah II;

9. Bahwa dengan demikian, sudah seharusnya upaya hukum yang dilakukan oleh Pembantah ditujukan kepada Pengadilan Negeri tempat dimana Terbantah I dan Terbantah II berdomisili yakni Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (asas *actor sequitur forum rei* (Pasal 118 Reglemen Indonesia yang diperbaharui("HIR")));

10. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas secara jelas, sudahlah patut dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan tidak memiliki kompetensi relatif untuk mengadili perkara *a quo*, sehingga menyatakan Surat Bantahan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).



B. EKSEPSI PERSONA STANDI IN JUDICIO

PEMBANTAH TIDAK MEMPUNYAI HAK DAN KAPASITAS (*LEGAL STANDING*) DALAM MENGAJUKAN BANTAHAN DALAM PERKARA *A QUO*

11. Bahwa pada perkara *a quo* Pembantah mengajukan Surat Bantahan dalam kapasitasnya selaku pemilik atas bidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.2060/Kembangan Utara, sehubungan dengan pelaksanaan pralelang aset pribadi Pembantah;

12. Perlu terlebih dahulu Terbantah I jelaskan bahwa Pembantah adalah Komisaris dari PT Jestrindo Surya Cemerlang yang dalam perkara *aquo* selaku Turut Terbantah dan istri dari Handy Cahyadi selaku Direktur dari Turut Terbantah, telah menandatangani dan menyetujui penerimaan fasilitas kredit dari Terbantah I berdasarkan Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Syariah No. 78 tertanggal 28 November 2014 yang dibuat dihadapan Urniyati, S.H., pengganti dari Aliya Sriwendayani Azhar, S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Kota Jakarta Pusat ("Perjanjian No.78") *jo.* Akad Al Qardh No. 79 tertanggal 28 November 2014 yang dibuat dihadapan Urniyati, S.H., pengganti dari Aliya Sriwendayani Azhar, S.H., M.H., M.Kn., Notaris Pengganti di Kota Jakarta Pusat dan Lampiran 1 Akad Al Qardh tertanggal 28 November 2014 mengenai Penjualan dan Penyerahan Barang (*Ba'i*) ("Perjanjian Fasilitas Perbankan Syariah");

13. Selain itu, Pembantah juga merupakan pemberi Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang Turut Terbantah atas Perjanjian Fasilitas Perbankan Syariah berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No.11831/2014 tertanggal 22 Desember 2014, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat ("SHT No.11831/2014") *jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 293/2014, tertanggal 12 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Marlon Silitonga, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah, daerah kerja Kota Jakarta Barat ("APHT No.293/2014"), yang mana objek hak tanggungan berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.2060/Kembangan Utara, dengan nilai penjaminan hingga Rp.5.340.070.000,00 (lima miliar tiga ratus empat puluh juta tujuh puluh ribu rupiah). Hal mana pemberian hak tanggungan tersebut juga telah disetujui oleh suami Pembantah, Handy Cahyadi sebagaimana tercantum dalam Surat Persetujuan atas nama Handy Cahyadi tertanggal 28 November 2014;

14. Bahwa Pasal 2 APHT No.293/2014 tersebut mengatur mengenai janji-janji yang disepakati atas pemberian dan penerimaan hak



tanggungan, yaitu apabila Turut Terbantah berada dalam keadaan cidera janji berdasarkan Perjanjian Fasilitas Perbankan Syariah, maka Terbantah I selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama memiliki hak untuk melakukan eksekusi atas hak tanggungan;

15. Bahwa kemudian Turut Terbantah berada dalam keadaan cidera janji berdasarkan Perjanjian Fasilitas Perbankan Syariah dimana Turut Terbantah memiliki kewajiban pembayaran yang telah jatuh tempo dan belum dibayar, sehingga memberikan hak bagi Terbantah I untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan tersebut;

16. Bahwa dalam melakukan eksekusi atas jaminan hak tanggungan tersebut, Terbantah I menggunakan jasa Terbantah II untuk melakukan jasa pralelang;

17. Bahwa sehubungan dengan lelang eksekusi, Pasal 195 ayat (6) HIR mengatur bahwa upaya hukum terhadap sita eksekusi yaitu dengan mengajukan perlawanan terhadap sita eksekutorial; adapun yang dapat mengajukan perlawanan tersebut adalah pihak yang terkena eksekusi/tersita atau pihak ketiga atas dasar hak milik;

18. Bahwa jikaalaupun benar *-quod non-* dalam perkara *a quo*, Bantahan yang diajukan oleh Pembantah sebagai perlawanan yang diajukan dalam kapasitasnya selaku pihak ketiga atas dasar hak milik, maka pihak ketiga yang dimaksud tersebut adalah pihak lain yang berada diluar pokok perkara, yang tidak mengetahui atau tidak dilibatkan/tidak diikut sertakan dan tidak mengetahui asal muasal mengenai perjanjian fasilitas perbankan syariah, serta proses dalam pengikatan jaminan hak tanggungan dan kemudian melakukan perlawanan terhadap suatu keputusan hukum yang dianggap merugikan pihak ketiga tersebut (Pasal 378 *Reglement op de Rechtsvordering* ("RV"));

19. Persyaratan mengenai pihak ketiga tersebut di atas juga telah dikonfirmasi oleh doktrin dari ahli hukum acara perdata, Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H. dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek", Penerbit CV. Mandar Maju, 2005, halaman 174, yang menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan pihak ketiga dalam perlawanan adalah orang yang tidak bersangkut-paut dengan sesuatu perkara;

20. Bahwa pada kenyataannya, merujuk pada APHT No.293/2014 Pembantah justru merupakan pihak yang menjamin pelunasan utang Turut Terbantah, dimana Pembantah adalah Pemberi Hak Tanggungan peringkat pertama kepada Terbantah I atas objek hak tanggungan berupa



tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.2060/Kembangan Utara, dengan nilai penjaminan hingga Rp.5.340.070.000,00 (lima miliar tiga ratus empatpuluh juta tujuh puluh ribu rupiah). Oleh karenanya, dalam hal Turut Terbantah telah lalai dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Fasilitas Perbankan Syariah, Pembantah selaku pemberi objek hak tanggungan memberikan hak bagi Terbantah I untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan tersebut;

21. Bahwa terkait kekeliruan yang sangat mendasar ini, ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H. di dalam bukunya, Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, 2009, halaman 111 dan halaman 438, menyatakan sebagai berikut:

“Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang cacat formil error in persona dalam bentuk diskualifikasi in persona yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu.”

“Yang bertindak sebagai penggugat, bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat. Dalam hal demikian, tergugat dapat mengajukan exceptio in persona, atas alasan diskualifikasi in person, yakni orang yang mengajukan gugatan bukan orang yang berhak dan mempunyai kedudukan hukum untuk itu.”

22. Berdasarkan uraian penjelasan, fakta hukum serta doktrin hukum di atas, menunjukkan Pembantah tidak mempunyai hak dan kapasitas hukum dalam mengajukan Bantahan *a quo*, dan bahkan telah menutupi fakta hukum bahwa Pembantah bukan semata-mata hanya sebagai pihak ketiga yang tidak ada sangkut pautnya dengan pelaksanaan lelang eksekusi Turut Terbantah, maka Terbantah I mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Bantahan *a quo* tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

C. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

SURAT BANTAHAN PEMBANTAH TIDAK JELAS DAN KABUR

23. Bahwa Surat Bantahan yang diajukan oleh Pembantah pada perkara *a quo*, sangat membingungkan, tidak jelas substansinya dan objek yang dipermasalahkan. Bahkan dalam Surat Bantahan, Pembantah



mengikutsertakan institusi yang tidak spesifik dan kabur sebagai Terbantah III;

24. Bahwa sebagaimana pendapat hukum yang Yahya Harahap di dalam Bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata” (Penerbit Sinar Grafika, Tahun 2004, Halaman 448) menjelaskan:

“Yang dimaksud dengan obscur libel, surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas.”

25. Lebih lanjut, Yahya Harahap menyebutkan bahwa dalam praktik peradilan, dengan berdasarkan Pasal 8 RV sebagai rujukan berdasarkan asas proses *doematigheid* (demi kepentingan beracara), pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu;

26. Bahwa untuk lebih jelasnya berikut adalah uraian-uraian yang menjelaskan betapa kaburnya Surat Bantahan, sebagai berikut:

a. Tidak jelasnya dasar-dasar Bantahan;

- i. Bahwa pada perkara *a quo* Pembantah dalam Surat Bantahan tidak mampu untuk menguraikan sedikitpun dasar hukum dan dasar fakta yang melandasi petitum yang dimintakan;
- ii. Bahwa bagian petitum provisi dan permohonan primer Surat Bantahan menyatakan sebagai berikut:

“PROVISI:

Menetapkan menunda/menangguhkan pelaksanaan Pra Lelang Hak Tanggungan atas aset pribadi milik Pembantah melalui Terbantah III, berdasarkan SPK Terbantah I kepada Terbantah II No. 068/Srt.FARD/MSI/01-2017, tanggal 12 Januari 2017, atas sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri diatasnya berikut turutan-turutannya, seluas: 200 m2, terletak di Jl. Pulau Laki I, Blok K.1, No.14, Kelurahan : Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 2060, tercatat atas nama: YENNI SARWANA (Pembantah);

PRIMER:

1. Menerima dan mengabulkan bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan Pembantah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berdiri di atasnya berikut turutan-turutannya, seluas:
200 m², terletak di Jl. Pulau Laki I, Blok K.1, No.14,
Kelurahan : Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan,
Jakarta Barat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 2060,
tercatat atas nama: YENNI SARWANA (Pembantah);

4. Menyatakan pelaksanaan Pra Lelang Hak Tanggungan atas aset pribadi milik Pembantah melalui Terbantah III, berdasarkan SPK Terbantah I kepada Terbantah II No. 068/Srt.FARD/MSI/01-2017, tanggal 12 Januari 2017, adalah tidak berharga, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Memerintahkan Terbantah III (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL) atau Pejabat yang ditunjuk untuk itu, segera menunda/menangguhkan pelaksanaan Pra Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut di atas;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet banding dan kasasi atau upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar bij Voerad)"

iii. Bahwa Pembantah tidak sedikitpun menjelaskan dasar fakta dan dasar hukum yang melandasi mengapa petitum tersebut harus dikabulkan;

iv. Bahwa terlebih, Pembantah pun telah gagal untuk menyebutkan dasar hukum dalam rangka meminta penangguhan (provisi) dan penguatan dari pengadilan mengenai tidak berharga, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukumnya tindakan pralelang eksekusi hak tanggungan atas aset pribadi milik Pembantah (angka 4 petitum primer);

b. Postita dan Petitum yang tidak sesuai

i. Bahwa Yahya Harahap di dalam Bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata" (Penerbit Sinar Grafika, Tahun 2004, Halaman 64-66) menjelaskan tentang adanya cacat-cacat formil dalam gugatan yang membuat petitum tidak memenuhi syarat, yaitu:

1. petitum bersifat umum;
2. Petitum tuntutan ganti rugi tetapi tidak dirinci;
3. Petitum yang bersifat negatif, tidak dapat dikabulkan;
4. Petitum tidak sejalan dengan dalil gugatan.

Halaman 12 Putusan Nomor 192/PDT/2020/PT.DKI.

Disclaimer

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



ii. Bahwa Pembantah, pada angka 2 petitum primer Surat Bantahan, telah memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Terbantah merupakan pembantah yang benar dan beritikad baik;

iii. Bahwa dalam posita Surat Bantahan, Pembantah tidak sedikitpun memberikan alasan fakta maupun alasan hukum mengenai mengapa Pembantah harus dianggap pembantah yang benar dan beritikad baik. Akan tetapi, pada bagian petitum, secara tiba-tiba Pembantah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk dinyatakan sebagai Pembantah yang benar dan beritikad baik;

iv. Bahwa kegagalan Pembantah untuk menyampaikan petitum dan posita yang berkesesuaian juga dapat dilihat pada angka 3 petitum primer Surat Bantahan, dimana Pembantah meminta Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan Pembantah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya berikut turutan-turutannya, seluas: 200 m², terletak di Jl. Pulau Laki I, Blok K.1, No.14, Kelurahan : Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 2060, tercatat atas nama: YENNI SARWANA (Pembantah). Akan tetapi, dalam posita Surat Bantahan, Pembantah sama sekali tidak mencantumkan dalil yang menyebutkan permasalahan hukum perihal kepemilikan tanah berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya berikut turutan-turutannya, seluas: 200 m², terletak di Jl. Pulau Laki I, Blok K.1, No.14, Kelurahan : Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 2060, tercatat atas nama: YENNI SARWANA (Pembantah);

v. Bahwa ternyata kegagalan Pembantah untuk menyampaikan posita dan petitum yang berkesesuaian tidak berhenti sampai dengan hal-hal sebagaimana dijelaskan di atas. Pada angka 4 petitum Primer Surat Bantahan, Pembantah meminta agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan pelaksanaan Pra Lelang Hak Tanggungan atas aset pribadi milik Pembantah melalui Terbantah III, berdasarkan SPK Terbantah I kepada Terbantah II No. 068/Srt.FARD/MSI/01-2017, tanggal 12 Januari 2017, adalah tidak berharga, tidak sah dan



tidak mempunyai kekuatan hukum tetap. Akan tetapi, sekali lagi, dalam posita Surat Bantahan tidak dapat ditemukan hal-hal yang menguraikan mengenai alasan-alasan mengapa tindakan pralelang hak tanggungan pada perkara *a quo* dipermasalahkan oleh Pembantah.

vi. Bahwa Putusan Mahkamah Agung No. 67 K/Sip/1975 tertanggal 13 Mei 1975 menyatakan bahwa: *"Petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat obscur libel, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima"*;

vii. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, sangatlah beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk memutuskan bahwa Surat Bantahan yang diajukan oleh Pembantah tidak dapat diterima dikarenakan Pembantah telah menyampaikan petitum dan posita yang saling tidak berkesesuaian.

c. Identitas Terbantah III yang dirujuk oleh Pembantah dalam Surat Bantahan tidak jelas dan membingungkan

i. Pada Surat Bantahan disebutkan bahwa Kantor Pelayanan Kekakayaan Negara dan Lelang adalah pihak Terbantah III yang mana sebagai pihak dalam melaksanakan lelang atas aset pribadi milik Pembantah. KPKNL yang terdapat dalam Surat Bantahan adalah berkantor di Jl. Prapatan No. 10, Senen, Jakarta Pusat;

ii. Bahwa pada Surat Bantahan Pembantah tidak menyebutkan dengan jelas yang dimaksud KPKNL adalah KPKNL wilayah mana? Apakah yang berada di Jakarta, di Jawa Barat ataupun Kalimantan? Akan tetapi apabila yang dimaksud oleh Pembantah adalah KPKNL yang berada di Jakarta, pada kenyataannya terdapat 4 (empat) KPKNL yang memiliki area tugas yang berbeda-beda yaitu KPKNL I, KPKNL II, KPKNL III, dan KPKNL IV. Masing-masing KPKNL memiliki wewenang yang terbatas sesuai dengan wilayah tugas yang diampu oleh KPKNL tersebut. Dengan demikian karena ketidakjelasan dan ketidakterangan hal tersebut menimbulkan kebingungan mengenai siapakah yang hendak dijadikan Terbantah III oleh Pembantah?

iii. Terlebih, ketidakjelasan mengenai identitas Terbantah III pada Surat Bantahan menjadi sangat kental ketika dalam Surat Bantahannya, Pembantah menyebutkan alamat kantor dari KPKNL dalam hal ini Terbantah III adalah di Jl. Prapatan No. 10,



Senen, Jakarta Pusat. Akan tetapi, pada kenyataannya alamat KPKNL baik KPKNL I hingga IV alamat kantornya adalah di Jl. Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10, Jakarta Pusat, 10410.

iv. Bahwa ketidakjelasan tersebut juga berakibat fatal terhadap petitum yang diajukan oleh Pembantah. Pada angka 5 petitum primer Surat Bantahan, Pembantah meminta Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk memerintahkan Terbantah III (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL) segera menunda/menangguhkan pelaksanaan pralelang eksekusi hak tanggungan tersebut di atas. Dengan tidak jelasnya identitas Terbantah III yang dimaksud oleh Pembantah, maka hal ini berakibat petitum yang diajukan oleh pembantah menjadi cacat hukum, karena bersifat umum dan tidak spesifik;

v. Bahwa Mahkamah Agung dalam putusannya No. No. 492 K/Sip/1970 tertanggal 21 November 1971 menyatakan bahwa permintaan yang 'umum' atau tidak 'spesifik' agar semua perbuatan tergugat dinyatakan melawan hukum tanpa menyebutkan perbuatan yang mana yang dimaksud termasuk ke dalam gugatan yang tidak sempurna. Oleh karenanya, angka 5 petitum primer Surat Bantahan harus dinyatakan cacat formal sehingga mengakibatkan Surat Bantahan tidak dapat diterima.

27. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas secara jelas, Surat Bantahan Pembantah tersebut tidak jelas dan terang (*Obscuur Libel*), sehingga patut kiranya Majelis Hakim dalam perkara *a quo* menolak atau setidaknya menyatakan Surat Bantahan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Bahwa sehubungan dengan eksepsi-eksepsi yang diajukan, dengan mendasarkan pada Pasal 185 ayat 1 HIR, Terbantah I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk terlebih dahulu menjatuhkan putusan sela sebelum memeriksa pokok perkara.

DALAM PROVISI

28. Bahwa Permohonan Putusan Provisi yang dimintakan oleh Pembantah yang pada intinya meminta penetapan untuk menunda dan menangguhkan pelaksanaan Pra Lelang Hak Tanggungan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim karena apa yang dimintakan Pembantah dalam provisi merupakan permohonan yang jelas-jelas menyangkut pokok perkara, hal tersebut sesuai dengan ketentuan perihal Putusan Provisi yang telah diatur secara khusus dalam Buku II



Mahkamah Agung RI, tentang Pedoman Teknis Administrasi Pengadilan Dan Teknis Peradilan Perdata Umum, Edisi 2007, Butir AE, halaman 87-88 angka 1 yang menyebutkan :

“Bahwa Putusan Provisi adalah putusan sementara yang dijatuhkan oleh hakim yang mendahului putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara”

29. Terkait dengan permohonan putusan provisi ini, M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan Kedelapan, Jakarta, 2008, halaman 885, menyatakan agar gugatan provisi dikabulkan harus memenuhi syarat formil yang antara lain:

- a. harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya,
- b. mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
- c. gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok

30. Berdasarkan Doktrin M. Yahya Harahap, S.H. tersebut, maka permohonan Putusan Provisi yang dimintakan Pembantah sudah sepatutnya ditolak karena tidak memenuhi syarat formil;

31. Bahwa Permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) yang dimohonkan Pembantah dalam petitumnya angka 6 juga sepatutnya ditolak;

32. Terkait Putusan Serta Merta, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil sebagaimana ditegaskan kembali dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta mengatur bahwa syarat dikabulkannya *uitvoerbaar bij voorraad* dan provisionil adalah:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik/tulis tangan yang tidak dibantah kebenarannya oleh pihak lawan;
- b. Gugatan hutang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang, dll, dimana hubungan sewa-menyewa telah habis atau Penyewa melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang baik;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan harta gono-gini dan putusannya telah *inkracht*;



e. Dikabulkannya gugatan provisionil dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;

f. Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

33. Karena dasar bantahan Pembantah dalam perkara *aquo* adalah mengenai pelaksanaan pralelang hak tanggungan jelaslah bahwa tidak satupun ketentuan sebagaimana disebutkan dalam SEMA No. 3/2000 jo. SEMA No. 4/2001 tersebut di atas telah dipenuhi oleh Pembantah;

34. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kami memohon agar Majelis Hakim yang Terhormat menolak permohonan provisi dan putusan serta merta yang diajukan Pembantah.

DALAM POKOK PERKARA

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mengenai eksepsi-eksepsi yang diajukan Terbantah I pada Jawaban *a quo*, maka bersama ini, Terbantah I menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Pembantah, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Terbantah I. Selanjutnya, penolakan terhadap dalil-dalil pada pokok perkara yang diajukan oleh Pembantah akan disampaikan dengan sistematika sebagai berikut:

D. HAK TANGGUNGAN PADA PERKARA *A QUO* MERUPAKAH HAK TANGGUNGAN YANG SAH BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

35. Bahwa Terbantah I menolak dengan tegas posita Pembantah pada angka 3 halaman 2 Surat Bantahan yang pada intinya menyatakan bahwa pelaksanaan pralelang tidak tepat karena objek tersebut milik pribadi Pembantah;

36. Bahwa sesuai Pasal 13.1 Perjanjian No.78 mengatur dengan jelas dan rinci bahwa untuk menjamin pembayaran dari utang Turut Terbantah kepada Terbantah I, Pembantah bersedia untuk memberikan jaminan berupa sebidang tanah yang akan dibebankan dengan hak tanggungan peringkat pertama, dengan total nilai penjaminan hingga Rp.52.560.530.000,00 (lima puluh dua miliar empat ratus delapan puluh juta rupiah);

37. Sehubungan dengan ketentuan Pasal 13.1 Perjanjian No.78 tersebut di atas, antara Terbantah I dengan Pembantah telah sepakat untuk mengikatkan diri pada suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 293/2014, tertanggal 12 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Marlon Silitonga, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah, daerah kerja Kotamadya Jakarta Barat, yang kemudian dilanjutkan dengan penerbitan Sertipikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan No.11831/2014 tertanggal 22 Desember 2014, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat atas pembebanan hak tanggungan peringkat pertama terhadap bidang tanah yang terletak di Jl. Pulau Laki I, Blok K.1, No.14, Kelurahan : Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, beserta segala sesuatu yang ada dan yang akan ada dikemudian hari diatas tanah tersebut, yang menurut sifat, tujuan serta peruntukannya dikemudian hari atas tanah tersebut, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 2060/Kembangan Utara, yang tercatat atas nama Yenni Sarwana, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat pada tanggal 8 Februari 1993;

38. Bahwa berdasarkan akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 86 tertanggal 28 November 2014 ("SKMHT 86/2014") telah ditegaskan pula bahwa Yenni Sarwana telah mendapatkan persetujuan suaminya yaitu Handy Cahyadi untuk melakukan perbuatan hukum menandatangani Akta SKMHT 86/2014 tersebut;

39. Bahwa pembebanan hak tanggungan oleh kuasa melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan juga telah sesuai menurut ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia. Hal tersebut bahkan secara spesifik diatur dalam UU Hak Tanggungan No 4 Tahun 1996 ("UU Hak Tanggungan"), pada bagian umum nomor 7 Penjelasan UU Hak Tanggungan disebutkan bahwa:

"Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik..."

Penjelasan Pasal 15(1) UU Hak Tanggungan:

"...pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan..."

40. Selain itu bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan 293/2014 juga telah sesuai dengan Pasal 11 UU Hak Tanggungan karena telah secara jelas mencantumkan:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a;

Halaman 18 Putusan Nomor 192/PDT/2020/PT.DKI.



- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

41. Selain itu, kapasitas hukum Pembantah selaku pemberi hak tanggungan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan 293/2014 berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.2060/Kembangan Utara atas nama Pembantah juga telah sesuai dengan apa yang dipersyaratkan oleh UU Hak Tanggungan. Pasal 8 (1) UU Hak Tanggungan secara jelas menyatakan bahwa "Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan".

42. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, Pembantah tentunya adalah "orang perseorangan yang mempunyai kewenangan dan sah secara hukum untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan" pada saat pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dilakukan, yang mengacu pada Pasal 4 ayat (5) UU Hak Tanggungan yang menyatakan sebagai berikut:

"Apabila bangunan, tanaman dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut HANYA DAPAT dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh PEMILIKNYA atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik."

43. Bahwa tidak adanya larangan bagi pihak ketiga selain debitor untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan atas pelunasan utang debitor juga tercermin dalam Pasal 15 ayat (1) huruf c, dan penjelasan Pasal 3 ayat (2) UU Hak Tanggungan yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal ayat (1) huruf c UU Hak Tanggungan:

"Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a....
- b....



c. mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.”

Penjelasan Pasal 3 ayat (2) UU Hak Tanggungan:

“...Bagaimana hubungan para kreditor satu dengan yang lain, diatur oleh mereka sendiri, sedangkan dalam hubungannya dengan debitor dan pemberi Hak Tanggungan kalau bukan debitor sendiri yang memberinya, mereka menunjuk salah satu kreditor yang akan bertindak atas nama mereka...”

44. Ahli hukum perdata, J. Satrio dalam bukunya yang berjudul Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan (buku 1), halaman 245-246 juga menjelaskan bahwa pihak ketiga (orang lain) yang menjamin utang debitor dengan persil miliknya disebut sebagai “pihak ketiga pemberi hak tanggungan”;

45. Dengan demikian, berdasarkan uraian tersebut di atas, pengikatan hak tanggungan atas tanah yang terdaftar atas nama Yenni Sarwana adalah perbuatan hukum yang sah menurut UU Hak Tanggungan maupun Hukum Perdata Indonesia, terbukti bahwa posita angka 3 halaman 2 Pembantah dalam perkara *aquo* mengada-ada dan tidak berdasar karena objek yang dikatakan oleh pembantah milik pribadi tersebut merupakan objek yang telah dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama dimana Terbantah I adalah pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No.11831/2014 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 293/2014, yang terdaftar berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.2060.

E. TURUT TERBANTAH BERADA DALAM KEADAAN WANPRESTASI YANG MERUPAKAN SUATU KEADAAN YANG DISYARATKAN OLEH HUKUM UNTUK MELAKUKAN EKSEKUSI ATAS SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN NOMOR 11831/2014

46. Perlu Majelis Hakim dalam perkara *a quo* ketahui bahwa sesuai ketentuan perundangan yang berlaku, Terbantah I telah melakukan eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 11831/2014 setelah Turut Terbantah melakukan cidera janji sebagaimana termaktub dalam Perjanjian No.78;

47. Bahwa kiranya perlu Terbantah I sampaikan bahwa Turut Terbantah dan Terbantah I telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian No.78 , perihal pemberian dan pemanfaatan pembiayaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fasilitas perbankan sampai dengan jumlah total Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah), yang pada intinya mengatur sebagai berikut:

Jenis Fasilitas : a. *Revolving financing iB – Murabahah 1*:
(Pasal 2.1) sejumlah Rp.70.000.000.000,00 (tujuh puluh miliar rupiah) atau sejumlah posisi baki debet terakhir pinjaman dari Bank ICBC, akan digunakan untuk pengambilan fasilitas di Bank ICBC, untuk pembelian suku cadang otomotif;

b. *Revolving Financing iB – Murabahah 2*: untuk modal kerja dalam perdagangan suku cadang otomotif;

c. *Sight Letters of Credit iB (SLC iB)*: untuk jaminan pembayaran atas impor suku cadang otomotif; dan

d. *Spot and Promissory Foreign Exchange iB (FX iB): Dealing facility* untuk mendukung penjualan dan pembelian mata uang asing oleh nasabah.

Jangka Waktu Jatuh : a. *Revolving iB* yaitu sampai dengan
Tempo maksimum 8 (delapan) bulan sejak
(Pasal 2.8) penarikan fasilitas;

b. *Sight L/C iB* yaitu sampai dengan tanggal jatuh tempo sebagaimana diatur lebih lanjut dalam masing-masing Akad/perjanjian terkait; dan

c. *FX iB* yaitu sampai dengan tanggal jatuh tempo sebagaimana diatur lebih lanjut dalam masing-masing Akad/perjanjian terkait.

Denda : 2% (dua persen) per tahun dari total
Keterlambatan kewajiban, untuk setiap hari keterlambatan,
(Pasal 7) dihitung sejak tanggal jumlah uang tersebut wajib dibayar sampai dengan total kewajiban dibayarkan seluruhnya.

48. Bahwa atas permintaan Turut Terbantah, Terbantah I telah melakukan pencairan fasilitas *Revolving iB* berdasarkan Perjanjian Fasilitas Perbankan Syariah, sebanyak 7 (tujuh) kali dengan total



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pencairan Rp.100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah) ke rekening Turut Terbantah, dengan perincian sebagai berikut:

- a. Pencairan ke-1 pada tanggal 1 Desember 2014 sejumlah Rp.70.000.000.000,00 (tujuh puluh miliar rupiah);
- b. Pencairan ke-2 pada tanggal 9 Desember 2014 sejumlah Rp.5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- c. Pencairan ke-3 pada tanggal 9 Desember 2014 sejumlah Rp.5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- d. Pencairan ke-4 pada tanggal 10 Desember 2014 sejumlah Rp.5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- e. Pencairan ke-5 pada tanggal 10 Desember 2014 sejumlah Rp.5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- f. Pencairan ke-6 pada tanggal 15 Desember 2014 sejumlah Rp.3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah); dan
- g. Pencairan ke-7 pada tanggal 7 Januari 2015 sejumlah Rp.6.500.000.000,00 (enam miliar lima ratus juta rupiah).

49. Sehubungan dengan hal tersebut, Pasal 2.8 Perjanjian No.78 mengatur bahwa jangka waktu jatuh tempo dari fasilitas pembiayaan tersebut adalah 8 (delapan) bulan sejak pencairan fasilitas tersebut. Oleh karenanya, berdasarkan masing-masing tanggal pencairan fasilitas *iB revolving* sebagaimana disebutkan pada poin 2 diatas, tanggal jatuh tempo pelunasan adalah sebagai berikut:

- a. Pencairan ke-1 adalah tanggal 1 Agustus 2015;
- b. Pencairan ke-2 pada tanggal 9 Agustus 2015;
- c. Pencairan ke-3 pada tanggal 9 Agustus 2015;
- d. Pencairan ke-4 pada tanggal 10 Agustus 2015;
- e. Pencairan ke-5 pada tanggal 10 Agustus 2015;
- f. Pencairan ke-6 pada tanggal 15 Agustus 2015; dan
- g. Pencairan ke-7 pada tanggal 7 September 2015.

50. Bahwa berdasarkan data pencairan dan jatuh tempo dari masing-masing pencairan fasilitas di atas, Turut Terbantah setidaknya-tidaknya harus melunasi seluruh pokok utangnya beserta margin kepada Terbantah I paling lambat tanggal 7 September 2015;

51. Bahwa Terbantah I telah mengingatkan Pembantah untuk melaksanakan kewajibannya melalui surat-surat sebagaimana tertera dibawah ini:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Surat No.424/Srt.SSD/MSI/03-2015 tertanggal 4 Mei 2015 perihal *Warning Letter I*;
- b. Surat No.557/Srt.CBD/MSI/06-2015 tertanggal 17 Juni 2015 perihal Surat Peringatan II;
- c. Surat No.741/Srt.CBD/MSI/08-2015 tertanggal 11 Agustus 2015 perihal Restrukturisasi Pembiayaan a.n. Turut Terbantah;
- d. Surat No.730/Srt.LAD/MSI/08-2015 tertanggal 14 Agustus 2015 perihal Surat Tagihan dan Peringatan Ke I (Pertama);
- e. Surat No.792/Srt.LAD/MSI/08-2015 tertanggal 28 Agustus 2015 perihal Surat Tagihan dan Peringatan Ke II (Kedua);
- f. Surat No.848/Srt.LAD/MSI/09-2015 tertanggal 14 September 2015 perihal Surat Tagihan dan Peringatan Ke III (Ketiga); dan
- g. Surat Panji Prasetyo+Partners selaku kuasa hukum Terbantah I, No.032/GL/PP+P-PP/III/16 tertanggal 14 Maret 2016 perihal Peringatan (Somasi);

52. Bahwa selanjutnya, Terbantah I, melalui kuasa hukumnya, juga telah mengirim surat Nomor 079/GL/PP+P-PP/XI/16 tertanggal 1 September 2016 kepada kuasa hukum Turut Terbantah, pada intinya menyampaikan bahwa Terbantah I menolak usulan penyelesaian utang yang diajukan oleh Turut Terbantah dan memutuskan untuk melanjutkan proses eksekusi terhadap jaminan-jaminan utang Turut Terbantah;

53. Bahwa meskipun Terbantah I telah beberapa kali memberikan teguran/peringatan secara tertulis maupun lisan, Turut Terbantah belum juga melunasi seluruh tunggakan kewajiban yang telah jatuh tempo tersebut;

54. Bahwa dengan lampaunya jangka waktu yang telah ditentukan dalam Perjanjian No. 78 beserta peringatan-peringatan tertulis sebagaimana tertera dalam poin nomor 52 diatas, Turut Terbantah tetap tidak menunjukkan itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya kepada Terbantah I;

55. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, perlu disampaikan pendapat sarjana hukum Subekti, sebagaimana terdapat dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian, pada halaman 45, keadaan cidera janji dikuantifisir sebagai berikut:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;



- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d. Debitur melakukan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Kiranya perlu disampaikan pula pendapat sarjana hukum Abdulkadir Muhammad, dalam bukunya yang berjudul Hukum Perdata Indonesia, halaman 242, keadaan cidera janji dikuantifisir sebagaimana dibawah ini:

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru;
- c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktu atau terlambat;

56. Bahwa hingga tanggal jawaban ini, Turut Terbantah masih memiliki kewajiban pembayaran yang telah jatuh tempo dan belum dibayar, terhadap utang pokok dan margin serta denda keterlambatan, yang mana berdasarkan perhitungan per 26 Mei 2017 yaitu sejumlah Rp.127.708.496.109,44 (seratus dua puluh tujuh miliar tujuh ratus delapan juta empat ratus sembilan puluh enam seratus sembilan rupiah empat puluh sen). Perlu Majelis Hakim ketahui, kami juga telah mengirimkan peringatan baik secara tertulis maupun lisan, namun Turut Terbantah tetap tidak mengindahkan peringatan tersebut, maka dengan demikian Turut Terbantah dengan itikad tidak baik telah berusaha untuk menghindari kewajibannya;

57. Oleh karenanya merujuk pada doktrin para pendapat hukum sebagaimana dijabarkan pada poin 55 diatas ,yang disampaikan mengenai pengertian cidera janji, dengan demikian tindakan Turut Terbantah adalah tindakan cidera janji dengan tidak melaksanakan prestasi kepada Terbantah I;

58. Bahwa perlu Majelis ketahui bahwa terkait tunggakan utang Turut Terbantah, sesuai dengan Pasal 13 dari Perjanjian No.78 terdapat jaminan Fidusia berupa barang persediaan yang dijaminan kepada Terbantah I. Sehubungan dengan hal tersebut, kami telah mengajukan Permohonan Eksekusi Fidusia No. Ref.: 025/CL/PP+P-PP/V/16 tertanggal 23 Mei 2016 kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengeluarkan Penetapan No. 03/Eks.FD/2017/PN.Jkt.Sel tertanggal 19 Januari 2017 atas Permohonan Eksekusi Fidusia No. Ref.: 025/CL/PP+P-PP/V/16 tertanggal 23 Mei 2016 ("Penetapan"). Penetapan tersebut merupakan bukti bahwa Turut Terbantah telah melakukan cidera janji;



59. Bahwa atas Penetapan tersebut telah dilaksanakan sidang *aanmaning* pada tanggal 8 Maret 2017 dan 12 April 2017 sesuai berita acara yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan – yang mana Turut Terbantah tidak pernah hadir pada kedua sidang *aanmaning* tersebut tanpa pemberitahuan mau pun alasan yang jelas;

60. Bahwa atas fakta tersebut diatas, Turut Terbantah selain wanprestasi tetap tidak menunjukkan itikad baik untuk melakukan pelunasan atas utangnya meskipun telah diperingatkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

61. Dalam menindaklanjuti debitor yang cidera janji, peraturan perundang-undangan telah memberikan sarana penyelesaian sebagaimana terdapat dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b UU Hak Tanggungan yang mengatur bahwa pemegang jaminan hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan apabila debitor cidera janji. Kutipan Pasal 20 ayat (1) huruf b UU Hak Tanggungan sebagaimana disebut dibawah ini:

“apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan: (b) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat 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 mendahulu daripada kreditor-kreditor lainnya”

Berikut merupakan penjelasan dari pasal tersebut:

“Ketentuan ayat ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-ndang ini bagi para kreditor pemegang hak tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi.

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek hak tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek hak tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi hak tanggungan.”



62. Berkaitan dengan Pasal 20 ayat (1) huruf b UU Hak Tanggungan diatas, perlu kami sampaikan pula bahwa Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan menyebutkan bahwa:

"Sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata 'DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA'"

Penjelasan ketentuan tersebut menyebutkan bahwa:

"Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata."

63. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf b dan Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan sebagaimana dikutip pada poin 61 dan 62 di atas menyatakan bahwa pada intinya apabila debitor cidera janji, maka kreditor pemegang hak tanggungan dapat langsung mengeksekusi sertipikat hak jaminan tanggungan dikarenakan Undang-Undang mengatur bahwa sertipikat hak jaminan tanggungan tersebut memiliki titel eksekutorial yang berarti dapat langsung dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dalam hal ini yang dimaksud dengan eksekusi atas dasar titel eksekutorial sebagaimana terdapat dalam sertifikat hak tanggungan yaitu obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan;

64. Bahwa dalam perkara *a quo*, dikarenakan Turut Terbantah telah cidera janji, maka sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan dan Pasal 20 ayat (1) huruf b UU Hak Tanggungan, Terbantah I berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan No.11831/2014 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 293/2014, melalui pelelangan umum, untuk pelunasan utang Turut Terbantah berdasarkan berdasarkan Perjanjian No.78;



65. Selanjutnya, Terbantah I dengan ini menolak dengan tegas dalil Pembantah dalam posita angka 6 sampai dengan angka 8 Bantahan yang menyatakan sebagai berikut:

"6. Bahwa Terbantah I secara sepihak dan tanpa pemberitahuan kepada Turut Terbantah telah mencairkan 1 (satu) lembar Rekening Bilyet Giro Deposito, Sertipikat Bilyet No.00683 dengan No.Rekening 300-00-000000720-4 sejumlah Rp.5.000.000.000, (lima milyar rupiah), yang diperhitungkan oleh Terbantah I sebagai pembayaran sisa hutang pokok Turut Terbantah.

7. Bahwa berdasarkan surat dari Terbantah I No.Ref.:0098/Srt.FARD/MSI/01-2017 tanggal 18 Januari 2017, Perihal : Pemberitahuan Pengurangan Jumlah Tunggakan Kewajiban, menegaskan bahwa Terbantah I masih melakukan perhitungan mengenai jumlah kewajiban Pembantah yang tertunggak menjadi senilai Rp.94.993.000.000,- (sembilan puluh empat milyar sembilan ratus sembilan puluh tiga juta rupiah), jumlah tersebut belum disepakati.

8. bahwa Turut Terbantah sampai dengan tanggal 18 Januari 2017, juga telah melakukan kewajibannya melakukan pembayaran hutangnya kepada Terbantah I, dengan cara pembayaran dilakukan pencairan sertipikat bilyet giro No.000683 dengan No.Rekening: 300-00-000000720-4, senilai Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), milik Turut Terbantah."

66. Bahwa perlu Majelis Hakim ketahui, pada kenyataannya, pencairan Sertipikat Bilyet Giro No.000683 dengan No. Rekening : 300-00-000000720-4, senilai Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ("Bilyet Giro No.000683") tersebut dilakukan oleh Terbantah I atas dasar Pasal 4.1 dari Akta No.89 Perjanjian Gadai Rekening Deposito, yang dibuat di hadapan Urniyati, S.H., pengganti dari Aliya Sriwendayani Azhar, S.H., M.H., M.Kn., notaris Kota Jakarta Pusat, tertanggal 28 November 2014 ("Perjanjian Gadai Rekening Deposito").

67. Selanjutnya, atas pencairan Bilyet Giro No.000683 tersebut, Terbantah I juga telah mengirimkan Surat No.Ref: 0098/Srt.FARD/MSI/01-2017 tertanggal 18 Januari 2017 Perihal Pemberitahuan Pengurangan Jumlah Tunggakan Kewajiban kepada Turut Terbantah yang pada intinya memberitahukan tentang pencairan Bilyet Giro No.000683, yang hasil pencairannya digunakan sebagai pembayaran atas sebagian kewajiban Turut Terbantah yang tertunggak kepada Turut Terbantah. Terbantah I dalam surat pemberituannya



tersebut juga telah menjelaskan bahwa pencairan tersebut hanya mengurangi jumlah total tunggakan utang Turut Terbantah menjadi Rp.94.993.000.000,- (sembilan puluh empat milyar sembilan ratus sembilan puluh tiga juta rupiah).

68. Bahwa hingga saat Jawaban Terbantah I ini diajukan, Turut Terbantah masih belum melunasi kewajiban pembayaran utang yang telah jatuh tempo dan belum dibayar tersebut, termasuk utang pokok dan margin serta denda keterlambatan, yang mana berdasarkan perhitungan per 26 Mei 2017 yaitu sejumlah Rp.127.708.496.109,44 (seratus dua puluh tujuh miliar tujuh ratus delapan juta empat ratus sembilan puluh enam seratus sembilan rupiah empat puluh sen).

69. Bahwa atas keadaan wanprestasi (cidera janji) tersebut, serta berdasarkan ketentuan Penjelasan Pasal 20 ayat (1) huruf b UU Hak Tanggungan dan Pasal 2 APHT No.293/2014, maka Terbantah I selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama memiliki hak untuk melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan yang dibuktikan dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 11831/2014 untuk melunasi sisa utang Turut Terbantah yang sampai dengan tanggal 26 Mei 2017 yaitu sejumlah Rp.127.708.496.109,44 (seratus dua puluh tujuh miliar tujuh ratus delapan juta empat ratus sembilan puluh enam seratus sembilan rupiah empat puluh sen).

F. TERBANTAH I MEMILIKI HAK UNTUK MELAKUKAN *PARATE* EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

70. Bahwa Terbantah I menolak dengan tegas dalil Pembantah pada angka 10 Bantahan *a quo* yang menyatakan bahwa rencana pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilakukan oleh Terbantah III yang dimohon oleh Terbantah II sebagai pihak yang ditunjuk oleh Terbantah I, berdasarkan Surat Perintah Kerja (SPK) No.068/Srt.FARD/ MSI/01-2017, tertanggal 12 Januari 2017 ("SPK Terbantah II"), tidak disertai adanya surat penetapan lelang eksekusi dan sita eksekusi dari Pengadilan Negeri;

71. Bahwa Pasal 6 UU Hak Tanggungan, memberi hak kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri, apabila debitur pemberi hak tanggungan cedera janji (wanprestasi). Penjualan hak tanggungan pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat



eksekusi dari Pengadilan Negeri, mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian;

72. Sebagaimana lebih lanjut ditegaskan dalam Penjelasan Pasal 14 UUHT yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-rah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata. Maka dalam pelaksanaan lelang ini tidak diperlukan fiat eksekusi terlebih dahulu dari Pengadilan.

73. Bahwa kemudian *parate* eksekusi yang dilakukan oleh Terbantah I tersebut dilakukan dengan menggunakan jasa Terbantah II selaku balai lelang (SPK Terbantah II), untuk melakukan kegiatan pralelang, adalah sebagaimana dimungkinkan dan diperbolehkan berdasarkan Pasal 17 ayat (5) PMK No.27/2016;

74. *Parate* eksekusi yang dilakukan oleh Terbantah I telah sesuai prosedur serta ketentuan teknis sebagaimana diatur dalam PMK No.27/2016, sebagai berikut:

- Pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan permohonan lelang yang diajukan oleh Terbantah I, melalui surat permohonan tertulis yang disampaikan kepada Terbantah III yaitu surat No.927/Srt.FARD/MSI 11-2016 tertanggal 28 November 2016 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Permintaan Bantuan Penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) (Pasal 11 ayat (1) PMK No.27/2016);
- Bahwa permohonan lelang yang diajukan Terbantah I merupakan lelang hak tanggungan sesuai Pasal 6 UU Hak Tanggungan, sehingga dokumen persyaratannya mengacu pada Pasal 6 ayat (5) Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor : PER-02/PL/2006 tanggal 30 Juni 2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang. Dalam hal ini Terbantah I telah memenuhi seluruh prosedur pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, baik tentang persyaratan-persyaratan dokumen yang harus dilengkapi sebagaimana yang diatur dalam PMK No.27/2016 sebagai dasar hukum petunjuk pelaksanaan lelang, yaitu mengenai tata cara



pelaksanaan lelang, membuat pemberitahuan lelang, serta memberikan harga limit lelang berdasarkan penilaian yang diberikan oleh jasa penilai dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Iskandar dan Rekan;

- Bahwa permohonan lelang yang dimohonkan Terbantah I telah memenuhi syarat lengkap untuk dilaksanakan lelang, sebagaimana ditandai dengan dikeluarkannya penetapan jadwal lelang oleh Terbantah III. Hal mana sesuai dengan Pasal 13 PMK No.27/2016 yang menyatakan bahwa "Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang";

- Perlu diketahui bahwa dengan telah ditetapkannya jadwal lelang oleh Terbantah III tersebut, maka hingga saat ini telah dilakukan lelang sebanyak 2 (dua) kali yaitu:

i. Lelang I pada tanggal 15 Maret 2017 berdasarkan Penetapan Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV No.S-434/WKN.07/KNL.04/2017;

ii. Lelang II pada tanggal 5 Mei 2017 berdasarkan Penetapan Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV No. S-439 /WKN.07/KNL.04/2017.

dan saat ini sedang menunggu penetapan jadwal lelang untuk lelang ke-3;

75. Dengan telah dilaksanakannya lelang tersebut menunjukkan bahwa tidak ada cacat yuridis formil maupun cacat administrasi prosedur yang dilakukan Terbantah I dalam melakukan proses eksekusi lelang hak tanggungan tersebut. Melainkan dengan diajukannya Bantahan *a quo*, menunjukkan bahwa Pembantah-lah yang tidak mempunyai itikad baik untuk segera menyelesaikan kewajiban pembayaran lunas pinjaman/hutang Turut Terbantah pada Terbantah I;

76. Bahwa akan menjadi perseden buruk dikemudian hari yang sangat merugikan dunia perbankan pada umumnya, apabila setiap debitur yang akan dilakukan eksekusi atas jaminan pinjaman/hutangnya pada Bank, melakukan upaya hukum bantahan/perlawanan tanpa dasar yang tepat dan jelas, hanya dengan tujuan untuk menghindari dari kewajibannya kepada bank;

77. Berdasarkan uraian diatas, maka Bantahan Pembantah terhadap rencana pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang akan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan tanpa adanya surat penetapan lelang eksekusi dan sita eksekusi, adalah suatu dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum, dan selanjutnya terhadap petitum-petitum angka 4, 5 dan 6 dari Bantahan *a quo* haruslah ditolak.

Berdasarkan uraian-uraian Jawaban Terbantah I atas Surat Bantahan Pembantah tersebut di atas, maka Terbantah I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk memutus sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Terbantah I untuk seluruhnya ; dan
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak memiliki wewenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* ;
3. Menyatakan Surat Bantahan yang diajukan oleh Pembantah tidak dapat diterima.

DALAM PROVISI

Menolak seluruh permohonan provisi dan putusan serta merta yang diajukan Pembantah.

DALAM POKOK PERKARA

Menolak Bantahan Pembantah untuk seluruhnya.

DALAM EKSEPSI DAN POKOK PERKARA

Menghukum Pembantah untuk membayar seluruh biaya pada perkara *a quo*

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* mempunyai pertimbangan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa Terbanding III semula Terbantah III juga menyampaikan jawaban secara tertulis tertanggal 23 Agustus 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Terbantah III menolak seluruh dalil-dalil Pembantah, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terbantah III.
2. Eksepsi Surat Bantahan Tidak Jelas (Obscuur Libel)
 - a. Dalam surat bantahannya Pembantah menunjukan bantahan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) berkantor di Jl. Prapatan No. 10 Senen, Jakarta Pusat.



- b. Bahwa Jalan Prapatan saat ini telah berganti nama menjadi Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun sehingga seharusnya alamat pada Surat Bantahan tertulis Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10.
- c. Selanjutnya, dengan hanya menuliskan “Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)” menjadi timbul KETIDAKJELASAN mengenai pihak mana yang dibantah. Perlu diketahui bahwa terdapat 5 (lima) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang beralamat di Jl. Prapatan (sekarang Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun) No. 10 Senen, Jakarta Pusat yaitu KPKNL Jakarta I, KPKNL Jakarta II, KPKNL Jakarta III, KPKNL Jakarta IV, dan KPKNL Jakarta V.
- d. Bahwa sesuai dengan penjelasan pada huruf c di atas, Surat Bantahan tersebut menjadi tidak jelas (obscuur) mengenai KPKNL Jakarta mana yang dimaksud oleh Pembantah karena tidak menyebutkan secara detil nama KPKNL yang dituju.
- e. Bahwa berdasarkan data yang terdapat pada Terbantah III, diketahui bahwa TERBANTAH III TIDAK PERNAH MELAKSANAKAN LELANG atas obyek perkara a quo, hal ini dikuatkan pula dengan bukti tertulis berupa :
- Nota Dinas Kepala Seksi Pelayanan Lelang pada KPKNL Jakarta III Nomor 265/WKN.07/KNL.03.05/2017 tanggal 18 Mei 2017 hal Konfirmasi Objek Gugatan yang intinya memberi informasi bahwa lelang terhadap obyek berupa SHM No. 2060 atas nama Yenni Sarwana, luas 200 m2, terletak di Jl. Pulau Laki Blok I No. 14, Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat sebagaimana dimaksud, BELUM PERNAH DILAKSANAKAN oleh KPKNL Jakarta III.
- f. Bahwa Pembantah tidak menyebutkan tanggal pelaksanaan lelang yang dimaksud oleh Pembantah dalam surat bantahannya sedangkan berdasarkan dalil bantahan Pembantah pada angka 2 halaman 2, Pembantah menyebutkan telah menerima Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan nomor 2272/A/SOM- CLN/2017 tanggal 25 Januari 2017 dari Terbantah II yang telah ditunjuk oleh Terbantah I untuk melakukan jasa pra lelang.
- g. Ketidakjelasan Surat Bantahan menyebabkan Surat Bantahan menjadi obscuur juga menyulitkan pihak KPKNL Jakarta III untuk melakukan penelusuran ke KPKNL Jakarta lainnya karena setiap KPKNL wilayah Jakarta menanyakan tanggal pelaksanaan lelang yang



dimaksud dalam perkara a quo. Mengingat banyaknya aset yang dilelang/akan dilelang, sangat sulit untuk memeriksa satu per satu berdasarkan data obyek lelang.

h. Selain itu, dengan tidak tercantumnya tanggai pelaksanaan lelang dalam Surat Bantahan, juga menyulitkan dalam menentukan peraturan mana yang dipakai sebagai dasar pelaksanaan lelang dan dasar untuk menjawab bantahan Pembantah mengingat peraturan lelang bersifat dinamis dan telah dilakukan beberapa kali perubahan sampai dengan pencabutan peraturan yang lama diganti dengan ketentuan terbaru untuk menyesuaikan dengan kebutuhan kondisi terkini.

i. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan demikian sangat beralasan bahwa dalil/alasan yang diajukan oleh Pembantah dalam gugatan a quo sudah sepatutnya DITOLAK oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo karena tidak jelas (obscuur libel).

3. Eksepsi Errorin Persona :

Terbantah III Tidak Terkait Dengan Pokok Permasalahan Gugatan

a. Bahwa sejalan dengan eksepsi obscuur libel di atas, Terbantah III tidak seharusnya dimasukkan sebagai pihak dalam perkara a quo sebab antara Terbantah III dengan Pembantah tidak ada hubungan hukum apapun.

b. Bahwa pokok permasalahan dalam bantahan perkara a quo adalah terkait pembayaran kewajiban Pembantah dengan Turut Terbantah kepada Terbantah I, berikut dengan proses pencairan bilyet giro yang dilakukan Turut Terbantah kepada Terbantah I sebagai bagian pembayaran hutang Turut Terbantah,

c. Bahwa obyek perkara a quo berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 200m² terletak di Jl. Pulau Laki Blok I No. 14, Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2060, tercatat atas nama Yenni Sarwana (Pembantah) terkait erat dengan hutang piutang tersebut sebagaimana dalil-dalil bantahan Pembantah pada halaman 2 s.d. 3 Surat Bantahan Pembantah.

d. Bahwa Terbantah III TIDAK PERNAH melaksanakan Lelang atas obyek perkara a quo seperti apa yang dimaksud dalam bantahan perkara ini sehingga jelaslah bahwa Terbantah III sama sekali tidak ada kaitan dengan hal yang dipermasalahkan dalam perkara a quo.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e. Dengan demikian sangat jelas, bahwa terdapat CACAT FORMIL YANG FATAL terhadap bantahan Pembantah yang telah salah mengajukan surat bantahan karena yang mengaitkan Terbantah III yang tidak ada kaitan apapun terhadap permasalahan yang dibantah. Untuk itu Terbantah III tidak tepat untuk digugat/dibantah dalam perkara ini.

f. Tentang adanya gugatan/bantahan yang cacat formil (error in persona) tersebut dikuatkan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menyebutkan sebagai berikut:

➤ Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4K/RUP/1958 tahun 1958 menyebutkan bahwa untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlaknya harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara.

➤ Kep. MA.RI. No.294 K/SIP/1971 tanggal 07-07-1971,"mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum."

1. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan demikian sangat beralasan bahwa dalil/alasan yang diajukan oleh Pembantah dalam gugatan/bantahan a quo sudah sepatutnya DITOLAK oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

4. Eksepsi Persona Standi in Iudicio:

a. Bahwa adanya kesalahan formil Surat Bantahan Pembantah yaitu tidak MENUJUKAN Bantahan kepada Terbantah III dengan cara yang jelas, tegas, benar, dan tepat. Seharusnya selain alamat dan nama kantor yang jelas, bantahan yang ditujukan kepada Terbantah III juga harus secara utuh berjenjang dan terstruktur yang menunjukan Terbantah III sebagai suatu subjek hukum kelembagaan berbentuk badan hukum publik yang mempunyai kewenangan dan tanggung jawab yang berjenjang yaitu: Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan R.I. c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang KPKNL Jakarta III.

b. Bahwa Terbantah III adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta III yang merupakan organisasi yang tidak berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum publik yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada gugatan/bantahan, maka harus dikaitkan juga dengan unit-unit atasannya secara berjenjang dan terstruktur.

Halaman 34 Putusan Nomor 192/PDT/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Bahwa dengan demikian Terbantah III tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya. Adanya cacat formil yang terdapat pada Surat Bantahan Pembantah tersebut ternyata juga dikuatkan dengan Yurisprudensi dari Mahkamah Agung yang menyebutkan:

➤ Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang Gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.

d. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Surat Bantahan a quo beralasan kuat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Terbantah III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Pembantah, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Bahwa berdasarkan dalil bantahannya, Pembantah menyatakan keberatan atas pelaksanaan lelang atas obyek perkara a quo karena :

a. Obyek perkara a quo bukan milik Turut Terbantah melainkan milik pribadi Pembantah

b. Pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui Terbantah III adalah tidak berdasar dan Pembantah sama sekali tidak diberikan teguran sehubungan dengan hutang atau kredit macet Turut Terbantah selaku Debitor Terbantah I.

c. Rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Terbantah III yang dimohon oleh Terbantah II sebagai pihak yang ditunjuk oleh Terbantah I tidak disertai surat penetapan lelang eksekusi dan sita eksekusi dari Pengadilan Negeri.

3. Bahwa terkait dengan dalil-dalil tersebut, Terbantah III (KPKNL Jakarta III) memberi penjelasannya sebagai berikut:

3.1. Keberatan Pembantah karena obyek perkara a quo milik pribadi Pembantah bukan milik Turut Terbantah :

a. Bahwa terkait hal ini, oleh karena Terbantah III belum pernah melaksanakan lelang atas obyek perkara a quo dan tidak memiliki dokumen terkait lelang atas obyek perkara dimaksud,



maka Terbantah III hanya akan memberi penjelasan dari segi aturan normatif yang mengatur tentang penjaminan kebendaan.

b. Bahwa berdasarkan dalil-dalil, yang diuraikan Pembantah dalam bantahannya, diketahui bahwa lelang yang dimaksud adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, sehingga Terbantah III akan menguraikan ketentuan normatif terkait Lelang Eksekusi Hak Tanggungan secara umum dengan lembaga jaminan kebendaan yaitu Hak Tanggungan.

c. Bahwa mengacu pada Pasal 4 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996, disebutkan :

“Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut HANYA DAPAT dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh PEMILIKNYA atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.”

d. Bahwa dari ketentuan tersebut, jelaslah bahwa sesuai ketentuan, Pembantah selaku pemilik obyek perkara a quo semestinya telah melakukan penandatanganan terkait proses penjaminan dengan Hak Tanggungan sebelumnya dan patuh terhadap segala konsekuensinya, termasuk bila hutang yang dijaminakan tersebut macet (wanprestasi).

e. Dengan demikian, keberatan Pembantah terkait obyek perkara adalah milik pribadi Pembantah bukan milik Turut Tergugat sehingga keberatan untuk dilelang, dalil tersebut haruslah ditolak dan beralasan kuat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

3.2. Keberatan Pembantah terkait pelaksanaan lelang karena Pembantah sama sekali tidak diberikan teguran sehubungan dengan hutang atau kredit macet Turut Terbantah

a. Bahwa mengingat Pembantah tidak menyebutkan tanggai pelaksanaan lelang yang dimaksud dalam perkara a quo, maka Terbantah III terpaksa mengasumsikan kurun waktu yang dimaksud dalam perkara a quo guna menentukan peraturan normatif yang akan digunakan guna menjawab bantahan ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Mengacu pada Pasal 6 angka 5 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa salah satu persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan adalah salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan.

c. Bahwa dengan demikian maka agar dapat diajukan lelangnya, Kreditor tentu telah membuat surat-surat peringatan/teguran sesuai ketentuan perbankan sehingga dalil-dalil Pembantah sangat tidak beralasan dan patut untuk DITOLAK.

3.3. Keberatan Pembantah karena rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tidak disertai surat penetapan lelang eksekusi dan sita eksekusi dari Pengadilan Negeri

a. Bahwa mengacu pada Pasal 20 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, disebutkan bahwa :

(1) 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 sertifikat 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.

(2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

b. Berdasarkan ketentuan tersebut maka dalam hal debitur cidera janji, terdapat 3 (tiga) cara penjualan aset jaminan yaitu :

1. Parate Eksekusi sesuai Pasal 6 UUHT bagi pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dimana Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dapat

Halaman 37 Putusan Nomor 192/PDT/2020/PT.DKI.



mengajukan sendiri permohonan eksekusi lelangnya ke KPKNL yang berwenang;

2. Fiat Eksekusi sesuai Pasal 14 UUHT, dimana permohonan eksekusi lelang diajukan melalui Pengadilan terkait untuk selanjutnya dilaksanakan lelangnya oleh KPKNL yang berwenang; atau

3. Penjualan di bawah tangan mengacu pada Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT dimana harus adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan serta dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan dan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

c. Dengan demikian, untuk Kreditor Pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama, dapat mengajukan langsung permohonan lelangnya ke KPKNL yang berwenang tanpa disertai surat penetapan lelang eksekusi dan sita eksekusi dari Pengadilan Negeri sebagaimana hal yang dipermasalahkan oleh Pembantah pada angka 10 halaman 3 dalil surat bantahannya.

d. Sehingga, apabila terbukti Terbantah I adalah Kreditor Pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama atas obyek perkara a quo dan mengajukan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT (Parate Eksekusi), maka dalil-dalil Pembantah sebagaimana disebutkan pada angka 10 halaman 3 surat bantahannya atau yang terkait dengan itu, haruslah ditolak dan beralasan kuat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Maka: berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terbantah III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan Eksepsi Terbantah III;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa Eksepsi Terbantah III adalah tepat dan beralasan;
3. Menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima {Niet Ontvankelijk Verklaard}.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menolak dalil-dalil Pembantah untuk selebihnya;
3. Menyatakan bahwa Terbantah III tidak terkait dengan pelaksanaan lelang perkara a quo;

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

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 21 Pebruari 2018 telah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Terbantah I dan Terbantah III untuk seluruhnya;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak bantahan Pembantah untuk seluruh;
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar dan tidak beritikad baik;
3. Menghukum Pembantah untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.2.516.000,- (dua juta lima ratus enam belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, Pembanding semula Pembantah pada tanggal 3 Agustus 2018 di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah mengajukan permohonan banding, sebagaimana tersebut dalam Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 77/SRT.PDT.BDG/2018/PN.JKT.BRT Jo. Nomor 137/Pdt.Bth/2017/PN.JKT.BRT ;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah di beritahukan dengan Relaas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 137/Pdt.Bth/2017/PN.JKT.BRT kepada Turut Terbanding semula Turut Terbantah pada tanggal 11 Pebruari 2019;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Pembanding semula Pembantah telah mengajukan memori banding tertanggal 14 Nopember 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 14 Nopember 2018 dan memori banding telah diberitahukan dan diserahkan dengan Relaas Pemberitahuan Pernyataan banding Nomor 137/Pdt.Bth/2017/PN.JKT.BRT kepada : Terbanding I semula Terbantah I pada tanggal 21 Pebruari 2019, Terbanding II semula Terbantah II pada tanggal 12 Pebruari 2019, Terbanding III semula Terbantah III pada tanggal 12 Pebruari 2019 dan Turut Terbanding semula Turut Terbantah pada tanggal 11 Pebruari 2019 ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, pihak Terbanding I semula Terbantah I mengajukan kontra memori banding tertanggal 20 Maret 2019 yang diterima di kepaniteraan perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 20 Maret 2019 dan pemberitahuan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Pembantah tanggal 25 April 2019;

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara telah diberitahu untuk memeriksa berkas sebelum di kirim ke Pengadilan Tinggi (Inzage) dengan Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor 137/Pdt.Plw/2017/PN.Jkt.Brt kepada :

1. Pembanding semula Pembantah pada tanggal 1 Nopember 2018;
2. Terbanding/semula Pelawan/Tergugat pada tanggal 17 Juni 2019;
3. Terbanding I semula Terbantah I pada tanggal 21 Pebruari 2019;
4. Terbanding II semula Terbantah II pada tanggal 12 Pebruari 2019;
5. Terbanding III semula Terbantah III pada tanggal 12 Pebruari 2019 ;
6. dan Turut Terbanding semula Turut Terbantah pada tanggal 11 Pebruari 2019

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pembantah terhadap putusan tersebut, pada tanggal 3 Agustus 2018 telah mengajukan banding terhadap pengajuan permohonan banding tersebut, Pengadilan Tinggi menilai bahwa pengajuan permohonan banding tersebut diajukan dalam tenggang waktu, tata cara dan syarat-syarat yang telah ditentukan undang-undang, sehingga pengajuan permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, Pembanding semula Pembantah dalam memori bandingnya telah mengajukan keberatan dan alasan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberatannya sebagaimana terurai dalam memori bandingnya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding semula Pembantah keberatan dengan pertimbangan Judex Factie pertama karena tidak cermat dan tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum di persidangan;
2. Bahwa Judex Factie tingkat pertama tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Pembanding semula Pembantah dihadapan persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding I semula Terbantah I mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah memberikan pertimbangan hukum yang memadai terhadap putusan, dimana Hakim tingkat pertama secara teliti telah terlebih dahulu memeriksa, membaca, menilai dan mempertimbangkan seluruh bukti-bukti autentik yang diajukan para pihak sebelum perkara aquo diputus;
2. Bahwa Hakim tingkat pertama tidak lalai dan/atau tidak salah dalam memeriksa/nilai fakta-gakta/peristiwa peristiwa hukum yang terjadi;
3. Bahwa Hakim tingkat pertama tidak lalai dan/atau tidak salah dalam menerapkan hukum formal maupun materiil;

Menimbang, bahwa segala hal sebagaimana terurai dalam memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara telah dianggap termuat dan satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah memeriksa dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 21 Pebruari 2018, Nomor 137/Pdt.Bth/2017/PN.Jkt.Brt dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding dan kontra memori banding dari pihak yang berperkara, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mencermati dan meneliti dalil-dalil gugatan dan jawaban dari pihak yang berperkara berikut bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan perkara Aquo sudah tepat dan benar serta beralasan hukum sehingga oleh karena itu disetujui dan diambil alih sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding sendiri dalam memutus perkara ini, serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa mengenai alasan-alasan keberatan yang dikemukakan oleh Pembanding semula Pembantah di dalam memori bandingnya, ternyata dari alasan-alasan tersebut tidak ada fakta hukum baru yang dapat dipertimbangkan untuk dijadikan dasar membatalkan putusan yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sesuai permintaan Pembanding /semula Pembantah, maka dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Nomor 137/Pdt.Bth/2017/PN.Jkt.Brt tanggal 21 Pebruari 2018 yang dimohonkan banding tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Pembantah berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan, Undang-Undang dan ketentuan-ketentuan hukum yang bersangkutan, terutama Undang- Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, KUH Perdata, Reglement Indonesia yang Diperbaharui (HIR) dan RV ;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pembantah ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Nomor 137/Pdt.Bth/2017/PN.Jkt.Brt tanggal 21 Pebruari 2018 yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding semula Pembantah membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari SELASA tanggal 28 APRIL 2020 oleh Kami HIDAYAT, SH Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim

Halaman 42 Putusan Nomor 192/PDT/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Majelis PURNOMO RIJADI, S.H dan NYOMAN DEDY TRIPARSADA, S.H, M.H Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 192/PDT/2020/PT.DKI tanggal 10 Maret 2020 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari KAMIS tanggal 30 APRIL 2020 dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh WARGIATI, S.H. M.H Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. PURNOMO RIJADI, S.H

HIDAYAT, SH

2. NYOMAN DEDY TRIPARSADA, S.H, M.H

PANITERA PENGGANTI

WARGIATI, S.H. M.H.

Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,00
2. Redaksi-----Rp. 10.000,00
3. Biaya Proses -----Rp. 134.000.00

Jumlah-----Rp. 150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 43 Putusan Nomor 192/PDT/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

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)