



Salinan :

P U T U S A N
Nomor 30/PDT/2017/PT TJK

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

JIMMY WIJAYA, bertempat tinggal di Komplek Perumahan Citra 2 BLOK D No.8, RT. 004/019, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat; Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: BICTERZON WELFARE HUTAPEA, S.H., OKTONOVENTA, S.H., M. JOHAN, S.H., ADI BARATA WIJAYA, S.H., Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Advokat BICTERZON WELFARE HUTAPEA, S.H & PARTNERS, berkedudukan di Jalan Untung Suropati Gg. Famili VI No.52, Labuhan Ratu, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Februari 2017 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor: 145/SK/2017/PN.Tjk;- Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING**—semula **PELAWAN/PEMBANTAH**;- -----

M E L A W A N :

- **JANTI HERAWATI**, beralamat di Jalan Pulau Morotai No. 16 RT.001 RW.002, Kelurahan Jagabaya III, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung; Dalam hal ini diwakili kuasanya: Asan Samsudin, SH, SE, MH, Kusaeri, SH., Rizky Sandika, SH., Advokat dan Penasihat Hukum dari Kantor Hukum ASAN SAMSUDIN ,SH., SE., MH. & Partners, beralamat di Jalan Gatot Subroto No.34B Pahoman, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Maret 2017 dan telah didaftarkan di



Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor:
205/SK/2017/PN.Tjk. tanggal 16 Maret 2017.-
Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I**—semula
TERLAWAN/TERBANTAH I;- -----

- **PT. BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk.**, yang beralamat di Jalan Laksamana Malahayati No.18 Teluk Betung Bandar Lampung, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya, Budiandry DP, SH., Rigobertus, SH, Okky Ikranagara, SH., Demitri Aldy Ratman, SH., Wuri Astri Andari, SH., Pion MT Tobing, SH., Arifin Sani, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Oktober 2016 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor: 681/SK/2016/PN.Tjk. tanggal 12 Oktober 2016.- Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II**—semula **TERLAWAN/TERBANTAH II**;- -----

- **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGERA dan LELANG (KPKNL) BANDAR LAMPUNG**, yang beralamat di Jalan Basuki Rahmat No.12 Teluk Betung Bandar Lampung, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya, Khosim, SH, MKn, Hikmah Yulianri, SH., Muhammad Nasir, Kuncoro, Nadirsyah, Fildzah Rio berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Oktober 2016 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor: 690/SK/2016/PN.TJK tanggal 13 Oktober 2016.- Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III**—semula **TERLAWAN/TERBANTAH III**;

- **PT. BANK AGRIS, Tbk. CABANG LAMPUNG**, yang beralamat di Jalan Ikan Tongkol 1-3 Teluk Betung Bandar Lampung, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya, Moni berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Oktober 2016 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor: 721/SK/2016/PN.TJK tanggal 27



Oktober 2016.- Selanjutnya disebut sebagai

TERBANDING IV—semula **TERLAWAN/TERBANTAH IV**;

- **BADAN PERTANAHAN NASIONAL Kota BANDAR LAMPUNG**, yang beralamat di Jalan DR. Warsito No.5 Teluk Betung Bandar Lampung; Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING V**—semula **TERLAWAN/TERBANTAH V**;

Pengadilan Tinggi tersebut;- -----

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;- -----

Telah memperhatikan surat surat bukti yang diajukan oleh para pihak yang bersangkutan;- -----

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding—semula Pelawan/Pembantah dengan surat perlawanan/bantahannya tanggal 27 September 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjungkarang pada tanggal 27 September 2016 dalam register perkara nomor: 161/Pdt.Plw/2016/PN.Tjk. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa antara PELAWAN/PEMBANTAH dengan DEMSI ZULKARNAIN, S.H.,Cs telah terikat dalam PERJANJIAN JUAL BELI KAYU JATI (Round Teak Log), dan PERJANJIAN KERJA SAMA. 2 (dua) Perjanjian tersebut dibuat dan ditanda tangani pada tanggal 29 Oktober 2001 di Bandar Lampung;
2. Bahwa dalam Perjanjian tersebut PELAWAN/PEMBANTAH adalah sebagai Pembeli kayu Jati, dan Sdr. DEMSI ZULKARNAIN, S.H. adalah sebagai penjual atau pemilik kayu jati;
3. Bahwa dalam Perjanjian Jual Beli Kayu Jati dan Perjanjian Kerja Sama telah disepakati tata cara pembayaran maupun ukuran log Kayu Jati serta pengiriman pengapalannya;
4. Bahwa setelah PELAWAN/PEMBANTAH menandatangani Perjanjian tersebut maka berkewajiban untuk melakukan pembayaran terlebih



dahulu dan telah ditransfer sebesar Rp. 2.250.000.000,- dengan rincian sebagai berikut;

Jenis Warkat	No. Warkat	Nama Pemilik	No. Rekening	Nama Bank	Kota Tujuan	Tgl Pengiriman	Jumlah Uang (Rp)
BG	BA.832292	CV.RAJA ADITAMA JAYA	790-30-01390	SIIPPO	TJ. KARANG	31-10-2001	Rp. 350.000.000,-
BG	BCA.832253	SETIAWATI	020-0783735	BCA TAHAPAN	BANDAR LAMPUNG	01-11-2001	Rp. 150.000.000,-
-	BCA. CA .420456	SETIAWATI	020-0783735	BCA TAHAPAN	BANDAR LAMPUNG	06-11-2001	Rp. 250.000.000,-
CASH	-	DEMSI ZULKARNAIN	020-0783867	BCA TAHAPAN	TELUK BETUNG	16-11-2001	Rp. 250.000.000,-
CASH	-	DEMSI ZULKARNAIN	020-0783867	BCA TAHAPAN	TELUK BETUNG	19-11-2001	Rp. 1.000.000.000,-
CASH	-	DEMSI ZULKARNAIN	020-0783867	BCA TAHAPAN	TELUK BETUNG	22-11-2001	Rp. 250.000.000,-
							Rp. 2.250.000.000,-

5. Bahwa ternyata Sdr. DEMSI ZULKARNAIN tidak memenuhi isi Perjanjian sebagaimana yang diinginkan oleh PELAWAN/PEMBANTAH yaitu ukuran kayu yang seharusnya sebesar 30 Up;
6. Bahwa dengan terjadinya penyimpangan dari isi Perjanjian tersebut maka PELAWAN/PEMBANTAH mengajukan gugatan terhadap Sdr. DEMSI ZULKARNAIN, S.H. CS yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada tanggal 02 OKTOBER 2002 dengan Register Perkara Nomor : 64/PDT.G/2002/PN.TK;
7. Bahwa atas gugatan tersebut maka terhadap barang bergerak maupun barang tidak bergerak berupa:
 - 1 (satu) bidang tanah seluas \pm 400. M2 beserta bangunan permanen/mewah yang berdiri di atasnya yang terletak di Jln. Ki. Maja Gg. Pertama No.43, RT 03/02 Way Halim, Kelurahan Kedaton, Kecamatan Kedaton, Bandar Lampung atas nama Setiawati;
 - 1 (satu) bidang tanah seluas \pm 300 M2 beserta bangunan rumah permanen mewah yang berada di atasnya, yang terletak di Komplek Perumahan Villa Citra I Blok I No.11 Kelurahan Jagabaya III, Kecamatan Sukabumi Kota Bandar Lampung, atas nama Aris Fitra Wijaya, SH.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) buah kendaraan roda empat, Nissan Terano No. Pol. BE-88 EG, atas nama ARIS FITRA WIJAYA, S.H. Nissan Terano SLX, Jeep/JP Tahun 1995, abu-abu MTLK (Metalik) WNDZI 18900 ZZ4-481667 W 2906679 G;
- 1 (satu) buah kendaraan roda empat, Nissan Terano No. Pol. BE-88 RJ, atas nama SETIAWATI, Mini Bus/MP Tahun 2001, 2389 CC, Hitam Silver WND21-662021, Z24-910657;
- 1 (satu) buah kendaraan roda empat, No. Pol. BE-88 D Tahun 1977, 2000 CC, Biru Tua Metalik MHNC3CWNT8G006776 FSN-00536562201 F;
- 1 (satu) buah kendaraan roda empat, Nissan Terano No. Pol. BE-2608 AT, atas nama DEMSI ZULKARNAIN, S.H. Toyota Kijang KF, Mini Bus/MP Tahun 1995, 1781 CC, Abu-abu Metalik, MHF21KF420000930L 7K-0016757, 3550594 F;
- 1 (satu) buah kendaraan roda empat, No. Pol. BE-88 YL atas nama SETIAWATI, Suzuki Baleno DX, Sedan/tahun 2000, 1643 CC abu-abu metalik, MHYESY416YJ-05949, G15BID-106949;

telah diletakkan Sita Jaminan sesuai dengan BERITA ACARA PENYITAAN JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) NOMOR : 64/PDT.G/2002/PN.TK, tanggal 28 Oktober 2002;

8. Bahwa Putusan Perkara Nomor: 64/PDT.G/2002/PN.TK. dengan amarnya :

MENGADILI

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Para Terlawan tidak dapat diterima untuk keseluruhannya dan melanjutkan persidangan ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Terlawan-I, Terlawan-II, Terlawan-III, Terlawan-IV melakukan WANPRESTASI / INGKAR JANJI;

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)



3. Menyatakan batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum:
 1. Perjanjian Jual Beli Kayu Jati bulat tanggal 29 Oktober 2001 ;
 2. Perjanjian Kerjasama tanggal 29 Oktober 2001 ;
4. Menghukum Terlawan-I, Terlawan-II, Terlawan-III, dan Terlawan-IV untuk mengembalikan uang milik Penggugat sebesar Rp. 2.250.000.000,- (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), beserta bunganya 2,5 % setiap bulannya, dihitung mulai gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Tanjungkarang, sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap , jika harta milik Terlawan-I, Terlawan-II, Terlawan-III, dan Terlawan-IV tersebut di atas tidak mencukupi sejumlah Rp. 2.250.000.000,- (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), beserta bunganya 2,5 % setiap bulannya, maka Terlawan-I, Terlawan-II, Terlawan-III, dan Terlawan-IV harus membayarnya dengan harta milik Terlawan-I, Terlawan-II, Terlawan-III, dan Terlawan-IV yang belum diketahui keberadaannya ;
5. Menyatakan sah dan berharga SITA JAMINAN yang diletakkan terhadap harta-harta Terlawan-I, Terlawan-II, Terlawan-III, dan Terlawan-IV, berupa :
 - a. 1 (satu) buah kendaraan roda empat, Nissan Terano No. Pol. BE-88 EG, atas nama ARIS FITRA WIJAYA, S.H. Nissan Terano SLX, Jeep/JP Tahun 1995, abu-abu MTLK (Metalik) WNDZI 18900 ZZ4-481667 W 2906679 G ;
 - b. 1 (satu) buah kendaraan roda empat, Nissan Terano No. Pol. BE-88 RJ, atas nama SETIAWATI, Mini Bus/MP Tahun 2001, 2389 CC, Hitam Silver WND21-662021, ZZ4-910657 Y;
 - c. 1 (satu) buah kendaraan roda empat, No. Pol. BE-88 WD atas nama SETIAWATI FORD TELSTAR sedan SD Tahun 1977, 2000 CC, Biru Tua Metalik MHNC3CWNT8G006776 FSN-00536562201 F;
 - d. 1 (satu) buah kendaraan roda empat, Nissan Terano No. Pol. BE-2608 AT, atas nama DEMSI ZULKARNAIN, S.H. Toyota Kijang KF,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mini Bus/MP Tahun 1995, 1781 CC, Abu-abu Metalik, MHF21KF420000930L 7K-0016757, 3550594 F ;

e. 1 (satu) buah kendaraan roda empat, No. Pol. BE-88 YL atas nama SETIAWATI, Suzuki Baleno DX, Sedan/tahun 2000, 1643 CC abu-abu metalik, MHYESY416YJ-05949, G15BID-106949 ;

f. 1 (satu) bidang tanah seluas \pm 400. M2 beserta bangunan permanen/mewah yang berdiri di atasnya yang terletak di Jln. Ki. Maja Gg. Pertama No.43, RT 03/02 Way Halim, Kelurahan Kedaton, Kecamatan Kedaton, Bandar Lampung atas nama Setiawati dengan batas-batasnya sbb ;

- Sebelah Utara berbatasan dengan Gang/Jalan Kampung ;

- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Yayasan Pendidikan SD.

- Sebelah Barat berbatasan dengan jalan/gang ;

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Umar. S. Taupik ;

g. 1 (satu) bidang tanah seluas \pm 300 M2 beserta bangunan rumah permanen mewah yang berada di atasnya, yang terletak di Komplek Perumahan Villa Citra I Blok I No.11 Kelurahan Jagabaya III, Kecamatan Sukabumi Kota Bandar Lampung atas nama Aris Fitra Wijaya,SH. dengan batas-batas sebagai berikut ;

- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan Komplek Perumahan Villa Citra I ;

- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tembok Komplek Perumahan Villa Citra I ;

- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Komplek Perumahan Villa Citra I ;

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah yang mempunyai surat ukur Blok.I 1 No.2 ;

6. Menolak Gugatan selebihnya ;

DALAM REKONPENSİ :

Menolak Gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSİ DAN DALAM REKONPENSİ :

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

- Membebaskan biaya perkara pada Terlawan dalam Konpensi/ Penggugat Rekonpensi secara tanggung menanggung (tanggung renteng) untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.757.000,- (dua juta tujuh ratus lima puluh tujuh ribu rupiah);

8. Bahwa atas Putusan tersebut Pihak Terlawan DEMSI ZULKARNAIN, S.H. CS mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, dengan Perkara **Nomor : 22/PDT/2003/PT.TK**, dan diputus pada tanggal 26 September 2003, dengan amarnya sebagai berikut :

MENGADILI

- Menerima Permohonan Banding yang diajukan oleh Terlawan/Pembanding dan Penggugat Terbanding ;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 28 April 2003 Nomor : 64/PDT.G/2002/PN. TK yang dimohonkan banding tersebut sehingga amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI.

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi para Terlawan/Pembanding/Terbanding tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA .

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Terlawan-I, Terlawan-II, Terlawan-III, dan Terlawan-IV, telah melakukan ingkar janji/wanprestasi ;
3. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum :
 - a. Perjanjian Jual Beli Kayu Jati bulat tanggal 29 Oktober 2001 ;
 - b. Perjanjian Kerjasama tanggal 29 Oktober 2001 ;
4. Menghukum Terlawan-I, Terlawan-II, Terlawan-III, dan Terlawan-IV untuk mengembalikan uang milik Penggugat sebesar Rp. 2.250.000.000,- (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), dengan tunai ;
5. Menghukum Terlawan-I, Terlawan-II, Terlawan-III, dan Terlawan-IV untuk membayar bunga sebesar 2,5 % dari jumlah Rp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.250.000.000,- (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) setiap bulannya kepada Penggugat, terhitung mulai gugatan ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang, sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

6. Menghukum Terlawan-I, Terlawan-II, Terlawan-III, dan Terlawan-IV, apabila jumlah pembayaran kepada Penggugat belum mencukupi sejumlah Rp. 2.250.000.000,- (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) ditambah bunga 2,5 % setiap bulannya terhitung mulai gugatan ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang, sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Terlawan-I, Terlawan-II, Terlawan-III, dan Terlawan-IV diwajibkan untuk membayarnya secara tuntas kepada Penggugat dengan harta milik Terlawan-I, Terlawan-II, Terlawan-III, dan Terlawan-IV yang sampai saat ini belum diketahui keberadaannya ;

7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan terhadap harta-harta Terlawan-I, Terlawan-II, Terlawan-III, dan Terlawan-IV berupa :

- A. 1 (satu) buah kendaraan roda empat, Nissan Terano No. Pol. BE-88 EG, atas nama ARIS FITRA WIJAYA, S.H. Nissan Terano SLX, Jeep/JP Tahun 1995, abu-abu MTLK (Metalik) WNDZI 18900 ZZ4-481667 W 2906679 G ;
- B. 1 (satu) buah kendaraan roda empat, Nissan Terano No. Pol. BE-88 RJ, atas nama SETIAWATI, Mini Bus/MP Tahun 2001, 2389 CC, Hitam Silver WND21-662021, Z24-910657 Y ;
- C. 1 (satu) buah kendaraan roda empat, No. Pol. BE-88 WD atas nama SETIAWATI FORD TELSTAR sedan SD Tahun 1977, 2000 CC, Biru Tua Metalik MHNC3CWNT8G006776 FSN-00536562201 F ;
- D. 1 (satu) buah kendaraan roda empat, Nissan Terano No. Pol. BE-2608 AT, atas nama DEMSI ZULKARNAEN, S.H. Toyota Kijang

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)



KF, Mini Bus/MP Tahun 1995, 1781 CC, Abu-abu Metalik, MHF21KF420000930L 7K-0016757, 3550594 F ;

E. 1 (satu) buah kendaraan roda empat, No. Pol. BE-88 YL atas nama SETIAWATI, Suzuki Baleno DX, Sedan/tahun 2000, 1643 CC abu-abu metalik, MHYESY416YJ-05949, G15BID-106949 ;

F. 1 (satu) bidang tanah seluas \pm 400. M2 beserta bangunan permanen/mewah yang berdiri di atasnya yang terletak di Jln. Ki. Maja Gg. Pertama No.43, RT 03/02 Way Halim, Kelurahan Kedaton, Kecamatan Kedaton, Bandar Lampung atas nama Setiawati dengan batas-batasnya sbb ;

- Sebelah Utara berbatasan dengan Gang/Jalan Kampung ;

- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Yayasan Pendidikan SD

- Sebelah Barat berbatasan dengan jalan/gang ;

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Umar. S. Taupik ;

G. 1 (satu) bidang tanah seluas \pm 300 M2 beserta bangunan rumah permanen mewah yang berada di atasnya, yang terletak di Komplek Perumahan Villa Citra I Blok I No.11 Kelurahan Jagabaya III, Kecamatan Sukabumi Kota Bandar Lampung atas nama Aris Fitra Wijaya,SH. dengan batas-batas sebagai berikut ;

- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan Komplek Perumahan Villa Citra I ;

- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tembok Komplek Perumahan Villa Citra I ;

- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Komplek Perumahan Villa Citra I ;

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah yang mempunyai surat ukur Blok.I 1 No.2 ;

8. Menolak Gugatan selebihnya ;

DALAM REKOPENSI

- Menolak Gugatan Rekompensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI



- Menghukum Terlawan/Pembanding /Terbandoing untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 125.000,- (seratus dua puluh lima eribu rupiah);
9. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tersebut pihak Terlawan/Pembandoing (DEMSI ZULKARNAIN, S.H. CS) mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung RI dengan Register Perkara **Nomor : 1627 K/PDT/2004**, yang diputus pada tanggal 31 Mei 2006, yang amarnya sebagai berikut :

M E N G A D I L I

- Menolak Permohonan Kasasi dari para Pemohon Kasasi, 1. Tn. DEMSI ZULKARNAEN, S.H. 2. CV. RAJA ADITAMA JAYA, 3. Tn. Aris Fitra Wijaya, S.H. dan Ny. SETIAWATI tersebut;
 - Menghukum para Pemohon Kasasi / para Terlawan untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
10. Bahwa Putusan tersebut di atas *telah mempunyai kekuatan hukum tetap* (In Kracht Van Gewijsde) :
11. Bahwa ternyata pihak **PT. BANK NEGARA INDONESIA (TERLAWAN/TERBANTAH II)** pada tanggal 20 Februari 2004 telah mendaftarkan Gugatan Perlawanan/Bantahan di Pengadilan Negeri Tanjungkarang dengan Register Perkara **Nomor: 10/PDT.PLW/2004/ PN.TK**. Dimana dalam perlawanan tersebut adalah perlawanan terhadap SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) **Nomor: 64/PDT.G/2002/ PN.TK**. Sedangkan Para Pihak yaitu:
1. JIMMY WIJAYA Sebagai, TERLAWAN PENYITA
 2. DEMSI ZULKARNAIN, S.H. sebagai, TERLAWAN TERSITA-I
 3. CV. RAHA ADITAMA JAYA sebagai, TERLAWAN TERSITA-II
 4. ARIS FITRA WIJAYA, S.H. sebagai, TERLAWAN TERSITA-III
 5. SETIAWATI sebagai, TERLAWAN TERSITA-IV
12. Bahwa pada saat **PT. BANK NEGARA INDONESIA (TERLAWAN/ TERBANTAH II)** mengajukan Perlawanan terhadap SITA JAMINAN



(CONSERVATOIR BESLAG) **Nomor : 64/PDT.G/2002/PN.TK**, perkara
Nomor : 64/PDT.G/2002/PN.TK. jo **Nomor : 22/PDT/2003/PT.TK**, masih
dalam proses kasasi;

13. Bahwa pada tanggal 19 Agustus 2004 Perkara Perlawanan/bantahan dari
PT.BANK NEGARA INDONESIA (TERLAWAN/TERBANTAH II) Nomor:
10/PDT.PLW/2004/PN.TK telah diputus Pengadilan Negeri Tanjungkarang
dengan amarnya sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi dari Terlawan Penyita untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Perlawanan dari Pelawan untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.
539.000,- (lima ratus tiga puluh Sembilan ribu rupiah) ;

14. Bahwa terhadap Putusan **Nomor : 10/PDT.PLW/2004/PN.TK** pihak **PT.**
BANK NEGARA INDONESIA (TERLAWAN/TERBANTAH II) mengajukan
banding ke Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, dengan Register Perkara
Nomor : 22/PDT/2004/PT.TK, dan diputus pada tanggal 01 Pebruari 2005
yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI

- Menerima Permohonan Banding dari Pelawan/Pembanding tersebut ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 19
Agustus 2004 Nomor : 10/PDT.PLW/2004/PN.TK yang dimohonkan
banding ;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Terlawan Penyita ;

DALAM POK PERKARA

- Menyatakan Perlawanan Pelawan/Pembanding tidak dapat
diterima ;



- Menghukum Pelawan/Pembanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang pada tingkat banding sebesar Rp. 125.000,- (seratus dua puluh lima ribu rupiah);
- 15. Bahwa Putusan Nomor: 10/PDT.PLW/2004/PN.TK jo Nomor: 22/PDT/2003/PT.TK, telah mempunyai kekuatan huku tetap (In Kracht Van Gewijsde):
- 16. Bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor: 64/PDT.G/2002/PN.TK. jo Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor: 22/PDT/2003/PT.TK, jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor: 1627 K/PDT/2004, maka Pada tanggal 06 Maret 2008 PELAWAN/PEMBANTAH, telah mengajukan Permohonan LELANG EKSEKUSI denga Register Nomor : 07/Eks/2008/PN.TK, dan ditindak lanjuti dengan RISALAH PEMBERITAHUAN PELAKSANAAN LELANG, TANGGAL 15 Juli 2008, dan Pengumuman Lelang Pertama tanggal 17 Juni 2008 melalui Surat Kabar lampung Pos, dan Pengumunan Lelang Kedua tanggal 2 Juli 2008 melalui Surat Kabar lampung Pos;
- 17. Bahwa PELAWAN/PEMBANTAH mengetahui adanya Permohonan Eksekusi dari **TERLAWAN/TERBANTAH I** berdasarkan adanya Risalah Panggilan Aanmaning II yang ditujukan kepada Sdr. Refjon yang menempati tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perumahan Villa Citra I Blok.I No.11, Kelurahan Jagabaya III, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung ;
- 18. Bahwa Gross RISALAH LELANG NOMOR : 626/2013, tanggal 14 Nopember 2013 dibuat oleh EDDY SUSANTO, S.H, Pejabat Lelang Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandar Lampung (**TERLAWAN/TERBANTAH III**), dan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 626/2013, tanggal 26 Nopember 2013 ;
Bagaimana mungkin KPKNL (**TERLAWAN/TERBANTAH III**) dapat menerbitkan GROSS RISALAH LELANG NOMOR : 626/2013, tanggal 14 Nopember 2013, sedangkan OBYEK LELANG telah dalam status perkara sejak tahun 2002 dan dalam status SITA JAMINAN. Apakah terhadap



obyek yang akan dilelang yang dalam status perkara dapat dilaksanakan LELANG ?

Bahwa dalam hal ini telah terbukti KEBOHONGAN dan TIPU DAYA PT. BANK NEGERA INDONESIA (**TERLAWAN/TERBANTAH II**) memberikan keterangan PALSU kepada KPKNL (**TERLAWAN/TERBANTAH III**) sehingga KPKNL (**TERLAWAN/TERBANTAH III**) menerbitkan Gross RISALAH LELANG NOMOR : 626/2013, tanggal 14 Nopember 2013 dibuat oleh EDDY SUSANTO, S.H, Pejabat Lelang Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandar Lampung yang dijadikan sebagai Dasar Permohonan EKSEKUSI oleh Pemohon Eksekusi atau sebagai **TERLAWAN/TERBANTAH I** dalam perkara ini;

19. Bahwa PT. BANK NEGERA INDONESIA REGIONAL REMEDIAL & RECOVERY Bandar Lampung melakukan Lelang terhadap obyek Eksekusi melalui KPKNL (**TERLAWAN/TERBANTAH III**) adalah berdasarkan adanya pinjaman kredit sebesar:

Pokok Pinjaman Rp. 700.000.000,-

Tunggakan bunga Rp. 131.150.000,-

Tunggakan bunga Rp. 3.560.000,

20. Bahwa **TERLAWAN/TERBANTAH I** sebagai pemenang lelang adalah Pemenang Lelang yang cacat hukum karena Lelang yang dilaksanakan penuh dengan tipu daya dan kebohongan. Hal ini dapat dibuktikan dari Risalah Lelang Nomor : 626/2013, tanggal **14 Nopember 2013**. Bila diperhatikan dalil-dalil perlawanan PELAWAN di atas bahwa pada tanggal **20 Februari 2004** pihak PT. BANK NEGERA INDONESIA (**TERLAWAN/TERBANTAH II**) telah pernah melakukan perlawanan terhadap Sita Jaminan atas obyek yang dimohonkan **EKSEKUSI** oleh **TERLAWAN/TERBANTAH I** yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Perumahan Villa Citra I Blok.I No.11, Kelurahan Jagabaya III, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung ;

Bahwa Pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh KPKNL (**TERLAWAN/TERBANTAH III**) adalah cacat hukum karena PT. BANK NEGERA INDONESIA (**TERLAWAN/TERBANTAH II**) sudah mengetahui



bahwa obyek lelang adalah dalam status perkara dan dalam SITA JAMINAN. Hal ini sebagaimana Perlawanan Sita Jaminan yang diajukan oleh PT. BANK NEGARA INDONESIA (**TERLAWAN/TERBANTAH II**) dalam Perkara Nomor : 10/PDT.PLW/2004/PN.TK.

21. Bahwa **TERLAWAN/TERBANTAH I** adalah Terlawan yang beretikad buruk karena Terlawan memperoleh obyek Eksekusi dari Lelang KPKNL (**TERLAWAN/TERBANTAH III**) yang cacat yuridis, sehingga PERMOHONAN EKSEKUSI yang dimohonkan oleh **TERLAWAN/TERBANTAH I** haruslah ditolak;
22. Bahwa atas perbuatan PT. BANK NEGARA INDONESIA (**TERLAWAN/TERBANTAH II**), mengalihkan barang obyek sengketa dengan cara melakukan Lelang Melalui KPKNL (**TERLAWAN/TERBANTAH III**) adalah merupakan perbuatan PIDANA, untuk itu PELAWAN/PEMBANTAH akan menindaklanjuti laporan Polisi yang pernah dilaporkan di POLDA LAMPUNG dengan Laporan Polisi No. **Pol : LP/B-743/VII/2004/SIAGA OPS**, atau membuat laporan baru ;
23. Bahwa dengan adanya Permohonan Eksekusi dari **TERLAWAN/TERBANTAH I** sangatlah merugikan PELAWAN/PEMBANTAH baik secara moril maupun materil;
24. Bahwa terlebih lagi berdasarkan Putusan No.42/Pdt.Plw/2016/PN.Tjk terbukti Sertifikat Hak Milik **No.11725** atas nama ARIS FITRA WIJAYA, S.H. telah diagunkan oleh **TERLAWAN/TERBANTAH I** kepada **TERLAWAN/TERBANTAH IV**, PT.Bank Agris Tbk. Cabang Lampung sungguh sangat merugikan PELAWAN/PEMBANTAH apabila Sertifikat Hak Milik **No.11725** atas nama ARIS FITRA WIJAYA, S.H. tidak dikembalikan kepada PELAWAN/PEMBANTAH;
24. Bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh PELAWAN/PEMBANTAH adalah merupakan bukti yang otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka cukup beralasan pada hukum bagi Pengadilan Negeri Tanjungkarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan mengabulkan PERLAWANAN/BANTAHAN ini serta mengabulkan PERLAWANAN/BANTAHAN dari PELAWAN/PEMBANTAH



untuk seluruhnya serta menghukum TERLAWAN/TERBANTAH V untuk taat dan patuh pada putusan perkara ini;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, PELAWAN/PEMBANTAH mohon dengan hormat kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan memberi putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan perlawanan dari PELAWAN/PEMBANTAH untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PELAWAN/PEMBANTAH adalah sebagai pelawan yang beretikad baik dan benar;
3. Menolak dan membatalkan Penetapan Eksekusi yang diajukan oleh TERLAWAN/TERBANTAH I dalam Register perkara Nomor: 24/Eks.KPKNL/2015/PN.TJK, tanggal 15 September 2016;
4. Menghukum **TERLAWAN/TERBANTAH I, TERLAWAN/TERBANTAH II, TERLAWAN/TERBANTAH III, TERLAWAN/TERBANTAH IV** atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik **No.11725** atas nama ARIS FITRA WIJAYA, S.H. kepada PELAWAN/PEMBANTAH ke dalam bentuk keadaan semula dan dalam keadaan baik;
5. Menghukum **TERLAWAN/TERBANTAH V** untuk taat dan patuh pada putusan perkara ini;
6. Menghukum **TERLAWAN/TERBANTAH I, TERLAWAN/TERBANTAH II, TERLAWAN/TERBANTAH III, TERLAWAN/TERBANTAH IV, TERLAWAN/TERBANTAH V** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

A t a u

Apabila Majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Terbanding I, II, III dan IV/semula Para Terlawan/Terbantah I, II, III dan IV di persidangan Pengadilan Negeri Tanjungkarang telah mengajukan jawaban atas gugatan perlawanan tersebut, yang sebagaimana terurai dalam salinan putusan sela tanggal 8 Desember 2016, serta putusan akhir tanggal 16 Februari 2017 masing-masing Nomor:



161/Pdt.Plw/2016/PN.Tjk., dan untuk mempersingkat putusan ini jawaban/eksepsi tersebut dianggap sudah termuat disini;- -----

Menimbang, bahwa didalam perkara ini, Majelis Hakim tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sela pada tanggal 8 Desember 2016 dan putusan akhir tanggal 16 Februari 2017 masing-masing Nomor:161/Pdt.Plw/2016/PN.Tjk., yang amarnya sebagai berikut:

(Putusan Sela):

1. Menolak Eksepsi Terbantah/Terlawan;
2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
3. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

(Putusan Akhir):

DALAM **EKSEPSI** :

- Menolak eksepsi Terlawan untuk seluruhnya;-----

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Menolak Perlawanan/Bantahan Pelawan/Pembantah untuk seluruhnya; ----
2. Menghukum Pelawan/Pembantah untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.361.000,- (Dua juta tiga ratus enam puluh satu ribu rupiah);- -----

Bahwa dalam pembacaan putusan tersebut tidak dihadiri oleh Terlawan III dan V atau pun wakilnya, dan terhadap pihak yang tidak hadir amar putusan mana telah diberitahukan pada tanggal 20 Februari 2017;- -----

Menimbang, bahwa terhadap putusan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut, Pembanding-semula Pelawan telah mengajukan permohonan banding dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor:161/Pdt.Plw/2016/PN.Tjk. tanggal 22 Februari 2017;- -----

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I, II, III, IV dan V-semula para Terlawan/Terbantah I, II, III, IV dan V, sebagaimana tercantum didalam relas-relas pemberitahuan banding masing-masing Nomor:161/Pdt.Plw/2016/PN.Tjk. tanggal 23 dan 24 Februari 2017;-



Menimbang, bahwa Pembanding melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan memori banding tanggal 17 Maret 2017, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada hari Senin tanggal 20 Maret 2017, yang salinannya telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I, II, III, IV dan V-semula para Terlawan/Terbantan I, II, III, IV dan V masing-masing pada tanggal 20 dan 21 Maret 2017;- -----

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut Terbanding I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan kontra memori banding tanggal 21 Maret 2017, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada tanggal 22 Maret 2017, yang salinannya telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding dan Terbanding II, III, IV dan V masing-masing pada tanggal 23 Maret 2017;- -----

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut Terbanding II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan kontra memori banding tanggal 3 April 2017, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada tanggal 4 April 2017, yang salinannya telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding dan Terbanding I, III, IV dan V masing-masing pada tanggal 7 dan 10 April 2017;- -----

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut Terbanding III melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan kontra memori banding tanggal 4 April 2017, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada tanggal 17 April 2017, yang salinannya telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding dan Terbanding I, II, IV dan V masing-masing pada tanggal 19 April 2017;- -----

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Tanjungkarang untuk pemeriksaan dalam tingkat banding, kepada Pembanding dan kepada Terbanding I, II, III, IV dan V, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara, sebagaimana tercantum didalam surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara masing-masing tanggal 15 dan 16 Maret 2017;- -----



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding/semula Pelawan/Pembantah telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara, serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;- -----

Menimbang, bahwa Pembanding/semula Pelawan/Pembantah dalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah salah menerapkan hukum karena sama sekali tidak mempertimbangkan bukti-bukti dari Pelawan/ Pemohon Banding yang berupa putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (P-1 s/d P-5);
2. Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama dapat disimpulkan hanya bertitik simpul pada adanya Hak Tanggungan yang lebih dahulu dari pada perkara Nomor: 64/Pdt.G/2002/PN.TK., padahal yang terjadi adalah sebaliknya;
3. Bahwa putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan pertimbangan hukumnya saling bertentangan satu dengan yang lainnya;
4. Bahwa putusan Pengadilan Negeri telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian atau hukum acara pada umumnya.

Menimbang, bahwa Terbanding I/semula Terlawan/Terbantah I dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:-----

1. Bahwa Terbanding I sangat sepakat dan mendukung semua pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya dengan menolak semua gugatan perlawanan dari Pelawan/Pembanding;
2. Bahwa Terbanding I menolak dengan tegas atas semua uraian alasan atau keberatan Pembanding dalam memori bandingnya;

Menimbang, bahwa Terbanding II/semula Terlawan/Terbantah II dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:-----

1. Bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungkarang sudah tepat dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka patutlah putusan itu dikuatkan;



2. Bahwa dalil Pembanding yang menyatakan Majelis Hakim telah keliru dalam menerapkan hukum merupakan dalil yang tidak beralasan dan berdasar hukum sama sekali, dalil Pembanding telah disampaikan pada persidangan tingkat pertama dan Pembanding tidak dapat membuktikan dalilnya tersebut sehingga *judex factie* memutuskan menolak perlawanan/bantahan Pelawan/Pembantah (Pembanding);

Menimbang, bahwa Terbanding III/semula Terlawan/Terbantah III dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:-----

1. Bahwa Terbanding III dahulu Terlawan III sangat sependapat dengan seluruh pertimbangan hukum dan diktum putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungkarang dan Terbanding III dahulu Terlawan III mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa perkara a quo untuk menolak permohonan banding dari Pembanding dahulu Pelawan dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 161/Pdt.Plw./2016/PN.Tjk. tanggal 16 Februari 2017;
2. Bahwa dalil Pembanding dahulu Pelawan yang menyatakan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungkarang jelas mengada-ada dan oleh karena itu harus ditolak;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjungkarang tanggal 16 Februari 2017 Nomor:161/Pdt.Plw./2016/PN.Tjk., memori banding dari Pembanding/semula Pelawan/Pembantah dan kontra memori banding dari Terbanding I/semula Terlawan/Terbantah I, kontra memori banding dari Terbanding II/semula Terlawan/Terbantah II, serta kontra memori banding dari Terbanding III/semula Terlawan/Terbantah III, ternyata dalam surat memori banding yang diajukan oleh pihak Pembanding/semula Pelawan/Pembantah tersebut tidak ada hal-hal yang baru dan hanya mengulang dalil-dalil alasan perlawanan/bantahan Pembanding/semula Pelawan/Pembantah, tetapi Pengadilan Tinggi berpendapat akan meninjau putusan Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjungkarang perkara a quo dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut dibawah ini;



DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama dalam eksepsi pada pokoknya menolak untuk seluruhnya eksepsi dari Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III dan Terlawan IV/sekarang Terbanding I, II, III dan IV sudah tepat dan benar, oleh karena itu putusan dalam eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;- -----

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa Hakim tingkat pertama dalam putusannya telah menolak perlawanan/bantahan Pelawan/Pembantah/sekarang Pembanding untuk seluruhnya;- -----

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Hakim tingkat pertama dalam putusannya, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa tuntutan (petitum) Pelawan/Pembantah/sekarang Pembanding didalam gugatan Perlawanan/Bantahannya pada pokoknya adalah menuntut agar Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjungkarang memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan perlawanan dari Pelawan/Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan/Pembantah adalah sebagai Pelawan yang beretika baik dan benar;
3. Menolak dan membatalkan Penetapan Eksekusi yang diajukan oleh Terlawan/Terbantah I dalam Register perkara Nomor: 24/Eks.KPKNL/2015/PN.Tjk, tanggal 15 September 2016;
4. Menghukum **Terlawan/Terbantah I, Terlawan/Terbantah II, Terlawan/Terbantah III, Terlawan/Terbantah IV** atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik **No.11725** atas nama ARIS FITRA WIJAYA, S.H. kepada Pelawan/Pembantah ke dalam bentuk keadaan semula dan dalam keadaan baik;
5. Menghukum **Terlawan/Terbantah V** untuk taat dan patuh pada putusan perkara ini;



6. Menghukum **Terlawan/Terbantah I, Terlawan/Terbantah II, Terlawan/Terbantah III, Terlawan/Terbantah IV, Terlawan/Terbantah V** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

A t a u

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

Menimbang, bahwa tuntutan (petitum) Pelawan/Pembantah/sekarang Pemanding tersebut didasarkan pada dalil atau alasan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa PELAWAN (Jimmy Wijaya), dalam perkara perdata Nomor 64/Pdt.G/2002/PN.TK antara JIMMY sebagai Penggugat melawan DEMSI ZULKARNAIN, SH., Cs sebagai Tergugat. Perkara perdata Nomor 64/Pdt.G/2002/PN.TK tersebut dimenangi oleh JIMMY sampai dengan tingkat banding (Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 22/PDT/2003/PT.TK) dan tingkat kasasi (Putusan Mahkamah Agung No. 1627 K/PDT/2004), dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*krach van gewijsde*);
2. Bahwa TERLAWAN III (PT Bank Negara Indonesia), pada tanggal 20 Februari 2004 telah mengajukan Gugatan Perlawanan (sebagai Pelawan) No. 10/Pdt.Plw/2004 terhadap Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara No. 64/Pdt.G/2002/PN.TK melawan JIMMY WIJAYA sebagai Terlawan Penyita, DEMSI ZULKARNAIN sebagai Terlawan Tersita I, CV RAHA ADITAMA JAYA sebagai Terlawan Tersita II, ARIS FITRA WIJAYA sebagai Terlawan Tersita III, dan SETIAWATI sebagai Terlawan Tersita IV;
 - a. Bahwa Terlawan III (PT Bank Negara Indonesia) sebagai Pelawan dalam perkara Gugatan Perlawanan No. 10/Pdt.Plw/2004 kalah (gugatan Perlawanannya ditolak) sampai dengan tingkat banding sesuai dengan Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 22/PDT/2004/PT.TK;
 - b. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 10/Pdt.Plw/2004/PN.TK dan Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 22/PDT/2004/PT.TK telah mempunyai kekuatan hukum tetap;



3. Bahwa bahwa pada tanggal 06 Maret 2008 PELAWAN telah mengajukan Permohonan Lelang Eksekusi Nomor 07/Eks/2008/PN.TK atas Putusan Nomor 64/Pdt.G/2002/PN.TK, putusan Nomor 22/PDT/2004/PT.TK, dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1627 K/PDT/2004 dan telah ditindaklanjuti dengan Risalah Lelang tanggal 15 Juni 2008, dan Pengumuman Lelang Pelaksanaan Lelang tanggal 17 Juni 2008 melalui Surat Kabar Lampung Pos, dan Pengumuman Lelang Kedua tanggal 2 Juli 2008 melalui Surat Kabar Lampung Pos;
4. Bahwa Terlawan III (KPKNL) telah menerbitkan GROSS RISALAH LELANG Nomor 626/2013 tanggal 14 Nopember 2013 sedangkan objek lelang sedang berada di dalam status perkara sejak tahun 2002 dan dalam status Sita Jaminan.
 - a. Bahwa Terlawan II (PT Bank Negara Indonesia, Tbk) telah melakukan KEBOHONGAN dan TIPU DAYA kepada Terlawan III (KPKNL) sehingga Terlawan III menerbitkan Gross Risalah Lelang Nomor: 626/2013 tanggal 14 November 2013;
 - b. Bahwa Terlawan I (JANTI HERAWATI) selaku pemenang lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan III (KPKNL) adalah cacad hukum karena Terlawan II (PT Bank Negara Indonesia, Tbk) pernah melakukan perlawanan terhadap Sita Jaminan atas objek yang dimohonkan eksekusi oleh, Terlawan I yaitu **tanah dan bangunan** yang terletak di Komplek Perumahan Villa Citra I Blok I No. 11, Kelurahan Jagabaya III, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung;
5. Bahwa Terlawan I (JANTI HERAWATI) adalah Terlawan yang etikad buruk karena Terlawan I telah memperoleh objek eksekusi dari lelang KPKNL (Terlawan III) yang cacad yuridis;
6. Bahwa akibat perbuatan Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III maka Pelawan mengalami kerugian *moriel* dan *materiel*;

Menimbang, bahwa Terlawan I/sekarang Terbanding I dalam jawabannya atas perlawanan Pelawan/Pembantah/sekarang Pembanding pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa dalil Perlawanan Pelawan tidak ada hubungan hukum dengan Terlawan I. Pelawan melakukan penyitaan terhadap hak milik pihak lain yaitu Aris Fitra Wijaya, SH yang telah terikat Hak Tanggungan Peringkat I



No. III/2002 tanggal 18 Juli 2002 dan Hak Tanggungan Peringkat II No. 224/2003 tanggal 15 Februari 2003;

2. Bahwa permasalahan hukum yang diajukan oleh Pelawan dalam perkara ini adalah permasalahan hukum di antara Pelawan dan Demsi Zulkarnain, SH bukan dengan Terlawan I;
3. Bahwa tindakan Pelawan melakukan penyitaan terhadap hak milik pihak lain/ARI FITRA WIJAYA, SH adalah tindakan yang dilarang secara hukum;
4. Bahwa Terlawan I adalah pembeli yang beretiked baik karena Terlawan membeli tanah dan bangunan tersebut melalui Terlawan III berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 626/2013 tanggal 14 November 2013;
5. Bahwa Penetapan Sita Jaminan atas objek tereksekusi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor; 11725/Tj.B yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Tanjungkarang bertentangan dengan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 207 dan Pasal 208 HIR;
6. Bahwa Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan dalam perkara ini adalah perlawanan terhadap eksekusi Nomor: 24/Eks.KPKNL/2015/PN.TJK yang telah selesai dilaksanakan dan telah dilakukan eksekusi pengosongan pada tanggal 12 Oktober 2016 pukul 9⁰⁰ WIB;

Menimbang, bahwa Terlawan II/sekarang Terbanding II dalam jawabannya atas perlawanan/bantahan Pelawan/Pembantah/sekarang Pemanding pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa Terlawan II dan CV Raja Aditama Jaya (dhi. Aris Fitra Wijaya, SH sebagai Direktur) telah terikat dalam suatu Perjanjian Kredit Nomor 2002.150 tanggal 05 Juli 2002 dan Perjanjian Kredit Nomor 2003.003 tanggal 06 Januari 2003;
2. Bahwa sebagai jaminan bagi pelunasan kredit tersebut maka CV Raja Aditama Jaya telah menyerahkan jaminan kepada Terlawan II:
 - a. Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang berlokasi di Komplek Villa Citra I Blok I No. 1, Kelurahan Tanjung Baru, Kecamatan Sukarame, Bandar Lampung dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 11725/Tj.B tanggal 04 September 1991 a.n. Aris Fitra Wijaya, dan telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 67/2003 tanggal 29 Januari 2002 dengan nilai pengikatan



sejumlah Rp 230.139.500,00 (dua ratus tiga puluh juta seratus tiga puluh sembilan ribu lima ratus rupiah);

- b. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 67/2003 tanggal 29 Januari 2002 tersebut telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Bandar Lampung sehingga diterbitkan **Sertifikat Hak Tanggungan I Nomor 1111/2002 tanggal 18 Juli 2002**, dan **Sertifikat Hak Tanggungan II Nomor 00224/2002 tanggal 15 Februari 2003**;
 - c. 1 (satu) unit kendaraan bermotor roda empat merk Nissan Terrano Type SLX tahun 1995 sesuai Bukti Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB) No. 2906676 G tanggal 17 Juli 1995, No.Pol. BE 88 EG a.n. Aris Fitra Wijaya.
3. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 11725/Tj.B tanggal 04 September 1991 a.n. Aris Fitra Wijaya mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dengan demikian memberikan hak preferent kepada pemegangnya dalam hal ini Terlawan II;
 4. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil Pelawan yang mendalilkan bahwa Terlawan II telah melakukan KEBOHONGAN dan TIPU DAYA kepada KPKNL (Terlawan III) sehingga Terlawan III menerbitkan Gross RISALAH LELANG;
 5. Bahwa "tanah yang telah dibebani hypotik tidak dapat diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri" karena menurut Undang-Undang suatu piutang/kredit/tuntutan uang lainnya yang dijamin dengan hypotik mempunyai hak preferen dan oleh karena itu mempunyai hak prioritas yang tinggi untuk didahulukan dari utang-utang lainnya;
 6. Bahwa kolektibiliti fasilitas kredit CV Raja Aditama Jaya ke golongan macet sejak **22 Desember 2003** maka sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, pengurusan **piutang Negara** tersebut telah diserahkan oleh Terlawan II kepada Terlawan III sesuai dengan surat No. BLC/7/BDL/0991/R tanggal **23 Agustus 2005** dan Surat No. BLC/7/BDL/656/R tanggal **23 Agustus 2005**;
 7. Bahwa penyerahan urusan piutang Negara oleh Terlawan II kepada Terlawan III (sesuai Risalah Lelang Nomor: 626/2013 tanggal 14



November 2013) adalah akibat CV Raja Aditama Jaya lalai melunasi utangnya (wanprestasi) kepada Terlawan II;

8. Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas maka upaya lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan II melalui Terlawan III adalah sah menurut hukum.

Menimbang, bahwa Terlawan III/sekarang Terbanding III dalam jawabannya atas perlawanan/bantahan Pelawan/Pembantah/sekarang Pembanding pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan III berdasarkan permohonan dari Terlawan II melalui Surat Nomor: RMV/3/3.2/530/R tanggal 10 Oktober 2013 perihal Permohonan Lelang Objek Hak Tanggungan (LOHT). Hal ini sesuai dengan Pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
2. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Terlawan III berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak dapat dibatalkan dengan demikian Terlawan III bukanlah pihak yang patut disertakan dalam perkara ini dan objek lelang bukanlah objek yang sedang berada di dalam status perkara;
3. Bahwa apabila pihak Pelawan berkeberatan dengan pelaksanaan lelang pada tanggal 14 November 2013 tersebut, hendaknya Pelawan mengajukan gugatan pada tahun 2013 sebelum pelaksanaan lelang sehingga lelang dapat dibatalkan melalui keputusan Pejabat Lelang. Akan tetapi, Pelawan baru melayangkan gugatan pada saat ini sehingga tidak dapat memengaruhi pelaksanaan lelang pada 3 (tiga) tahun yang lalu;

Menimbang, bahwa Terlawan IV/sekarang Terbanding IV dalam jawabannya atas perlawanan/bantahan Pelawan/Pembantah/sekarang Pembanding pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa suami JANTI HERAWATI (Terlawan I) adalah debitur dari Terlawan IV (PT Bank Agris, Tbk) dengan Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) dan Fasilitas Kredit Demand Loan (DL) yang



dituangkan di dalam Perjanjian Kredit Nomo 14 tanggal 10-03-2014 yang dibuat di hadapan Notaris Nedi Heryandi, SH;

2. Bahwa fasilitas kredit suami Terlawan I tersebut, suami Terlawan I telah menyerahkan jaminan/agunan berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Perumahan Villa Citra I Blok I Nomor 11 Kelurahan Tanjung Baru, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 11725/Tj.B yang terdaftar atas nama Janti Herawaty (Terlawan I);
3. Bahwa jaminan/agunan tersebut di atas telah diikat dengan Akta Hak Tanggungan Nomor 35/9/9/SKM/III/2014 tanggal melalui Notaris Nedi Heryadi, SH dan telah didaftarkan dan telah memperoleh Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01813/2014 tanggal 14 april 2014;
4. Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas maka Terlawan IV adalah Terlawan yang beretiket baik;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini yang menjadi pokok persoalan adalah Pelawan/Pembantah/sekarang Pembanding mohon dinyatakan sebagai Pelawan/Pembantah yang beretiket baik dan benar dan mohon agar Penetapan Eksekusi yang diajukan oleh Terlawan/Terbantah I/sekarang Terbanding I dalam register perkara Nomor: 24/Eks.KPKNL/2015/PN.Tjk. tanggal 15 September 2016 dibatalkan karena tidak sah menurut hukum;- -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan perlawanan/bantahannya maka pihak Pelawan/Pembantah/sekarang Pembanding telah mengajukan bukti surat bertanda P.1 s/d. P.5 serta saksi-saksi dibawah sumpah bernama: 1.Fikerman Sianturi, SH. dan 2.Hudi Mashudi, SH.:- -----

Menimbang, bahwa sedangkan pihak Terlawan/Terbantah I/sekarang Terbanding I untuk menguatkan jawabannya telah mengajukan bukti surat bertanda T.I.1 s/d. T.I.6 serta saksi-saksi dibawah sumpah bernama 1.Gunawan dan 2.Yulius;- -----

Menimbang, bahwa pihak Terlawan/Terbantah II/sekarang Terbanding II mengajukan bukti surat bertanda T.II.1 s/d. T.II.7;- -----



Menimbang, bahwa pihak Terlawan/Terbantah III/sekarang Terbanding III mengajukan bukti surat bertanda T.III.1 s/d. T.III.8;- -----

Menimbang, bahwa pihak Terlawan/Terbantah IV/sekarang Terbanding IV mengajukan bukti surat bertanda T.IV.1 s/d. T.IV.6;- -----

Menimbang, bahwa Hakim tingkat pertama dalam putusan perkara a quo telah menolak perlawanan/bantahan Pelawan/Pembantah/sekarang Pembanding dengan alasan pihak Pelawan/Pembantah tidak dapat membuktikan dalil perlawanan/bantahannya;- -----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pendapat Hakim tingkat pertama tersebut keliru, tidak cermat dalam menilai surat bukti dari Pelawan/Pembantah dan keliru dalam penerapan hukumnya karena:

- Bahwa Pelawan/Pembantah/sekarang Pembanding dalam perkara a quo mengajukan perlawanan/bantahan terhadap Penetapan Eksekusi Nomor: 24/Eks.KPKNL/2015/PN.Tjk. tanggal 15 September 2016 yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang;
- Bahwa semula Pelawan/Pembantah/sekarang Pembanding dalam perkara Nomor:42/Pdt.Plw/2016/PN.Tjk. telah mengajukan perlawanan/bantahan terhadap Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor: 24/Eks.KPKNL/2015/PN.Tjk. tanggal 1 Oktober 2015 antara Jimny Wijaya melawan Janti Herawati yang telah diputus pada tanggal 20 Juli 2016 oleh Pengadilan Negeri Tanjungkarang dengan amar pada pokoknya Dalam Eksepsi: Menyatakan perlawanan Pelawan kurang pihak, Dalam Pokok Perkara: Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Bahwa atas dasar adanya perkara perlawanan Nomor: 42/Pdt.Plw/2016/PN.Tjk. tersebut Penetapan Eksekusi Nomor: 24/Eks.KPKNL/2015/PN.Tjk. tanggal 1 Oktober 2015 tersebut ditanggguhkan pelaksanaannya oleh Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang, kemudian setelah perkara Nomor: 42/Pdt.Plw/2016/PN.Tjk. diputus oleh Pengadilan Negeri Tanjungkarang maka Penangguhan Penetapan Eksekusi tersebut dicabut oleh Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada tanggal 15 September 2016 dan



selanjutnya Sita Eksekusi atas tanah dan rumah bersertifikat Nomor 11725/Tj.B. yang dibeli oleh Terlawan I (Janti Herawati) melalui Grosse Risalah Lelang Nomor: 626/2013 tanggal 14 November 2013 sudah dilaksanakan pada tanggal 12 Oktober 2016 sesuai Berita Acara Eksekusi Pengosongan No.24/Eks.KPKNL/2015/PN.Tjk. (Bukti T.I-5);

- Bahwa sebelum Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor: 24/Eks.KPKNL/2015/PN.Tjk. tanggal 15 September 2016 tersebut dilaksanakan, ternyata pihak Pelawan/Pembantah/sekarang Pembanding telah mengajukan lagi gugat perlawanan/bantahan terhadap Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Tanjungkarang tersebut dengan Register perkara Nomor: 161/Pdt.Plw/2016/PN.Tjk. tanggal 27 September 2016, tetapi Penetapan Eksekusi Nomor: 24/Eks.KPKNL/2015/PN.Tjk. tanggal 15 September 2016 tetap dilaksanakan oleh Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang;
- Bahwa Pelawan/Pembantah/sekarang Pembanding dalam perkara a quo mengajukan perlawanan/bantahan dengan mendalilkan telah memenangi perkara perdata Nomor: 64/Pdt.G/2002/PN.TK. jo. Nomor: 22/PDT/2003/PT.TK. jo. Nomor: 1627 K/PDT/2004 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Pelawan telah mengajukan permohonan eksekusi putusan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada tanggal 6 Maret 2008 dan memperoleh Penetapan Nomor: 07/Eks/2008/PN.TK. tanggal 2 Juni 2008 (bukti P.3), dan telah ditindak lanjuti dengan Risalah Lelang tanggal 17 Juni 2008, dan Pengumuman Lelang Pelaksanaan Lelang tanggal 17 Juni 2008 tanggal 17 Juni 2008 melalui Surat Kabar Lampung Pos dan Pengumuman Lelang Kedua tanggal 2 Juli 2008 melalui Surat Kabar Lampung Pos;
- Bahwa selama dalam proses persidangan perkara Nomor: 64/Pdt.G/2002/PN.TK. Pengadilan Negeri Tanjungkarang telah meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) tanggal 28 Oktober 2002 terhadap/di atas antara lain harta benda tidak bergerak yaitu: sebidang tanah seluas lebih kurang 300m² beserta bangunan diatasnya yang terletak di Komplek Perumahan Villa Citra I Blok I No.11, Kelurahan Jabagaya III, Kecamatan Sukabumi atas nama



Aris Fitra Wijaya, SH. Sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 11725/Tj.B (lihat Bukti P.3).

Sita Jaminan tersebut telah menjadi Sita Eksekusi (*executoriaal beslag*) pada saat putus perkara Nomor:64/Pdt.G/2002/PN.TK., jo. Nomor: 22/PDT/2003/PT.TK., jo. Nomor 1627 K/PDT/2004 tanggal 31 Mei 2006 (lihat Bukti P-2) dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, selanjutnya Pelawan/ sekarang Pemanding telah mengajukan permohonan Lelang Eksekusi (Bukti P-3) kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang dan memperoleh Penetapan Nomor 07/Eks/2008/PN.TK. tanggal 2 Juni 2008 (Bukti P-3);

- Bahwa selama proses pemeriksaan perkara Nomor:64/Pdt.G/2002/PN.TK., jo. Nomor: 22/PDT/2003/PT.TK., pihak PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (Terlawan/Terbantah II/sekarang Terbanding II perkara a quo) dalam perkara Nomor: 10/Pdt.Plw/2004/PN.TK. jo. Nomor: 22/Pdt/2004/PT.TK. pernah mengajukan gugat perlawanan terhadap Sita Jaminan tanggal 28 Oktober 2002 yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Tanjungkarang atas diantaranya sebidang tanah seluas lebih kurang 300m² beserta bangunan perumahan/mewah diatasnya yang terletak di Perumahan Villa Citra I Blok I No.3 (No.11), Kelurahan Jabagaya III, Kecamatan Sukabumi atas nama Aris Fitra Wijaya, SH. yang dikenal dengan (sesuai) Sertifikat Hak Milik Nomor 11725/Tj.B (lihat Bukti P.4), dan telah diputus dengan amar putusan: Menyatakan perlawanan Pelawan/ Pemanding tidak dapat diterima, dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa antara CV. Raja Aditama Jaya (dalam hal ini Aris Fitra Wijaya,SH. Sebagai Direktur) telah terikat dalam suatu Perjanjian Kredit dengan Terlawan II/Terbanding II dengan jaminan diantaranya berupa sebidang tanah dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 11725/Tj.B tanggal 04 September 1991 atas nama Aris Fitra
- 1. Perjanjian Kredit Nomor 2002.150 tanggal 05 Juli 2002 yang dibebani dengan hak tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1111/2002 tanggal 18 Juli 2002 (Bukti T.II-4);



2. Perjanjian Kredit Nomor 2003.003 tanggal 06 Januari 2003 dibebani dengan hak tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00224/2003 tanggal 15 Juli 2003;

Karena kredit tersebut macet maka Terlawan II/sekarang Terbanding II menyerahkan kepengurusan piutang Negara tersebut kepada Terlawan III/sekarang Terbanding III Vide Surat No.BLC/7/BDL/0991/R tanggal 23 Agustus 2005 dan Surat BLC/7/BDL/656/R tanggal 23 Agustus 2005;

- Bahwa kemudian tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11725/Tj.B atas nama Aris Fitra Wijaya, SH. tersebut telah dijual lelang oleh Terlawan III/sekarang Terbanding III berdasarkan Gross Risalah Lelang Nomor 626/2013 tanggal 14 November 2013 dan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 626/2013 tanggal 26 November 2013 dan sebagai Pembeli lelang adalah Terlawan I/sekarang Terbanding I (Janti Herawati);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, Pengadilan Tinggi akan menilai dan mempertimbangkan apakah lelang yang dilakukan oleh Terlawan/Terbantah II/sekarang Terbanding II dan Terlawan/Terbantah III/sekarang Terbanding III serta Eksekusi yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 11725/Tj.B tanggal 04 September 1991 atas nama Aris Fitra Wijaya, SH. sudah sesuai dengan hukum atau peraturan ataukah tidak, sehubungan dengan adanya gugat perlawanan yang dilakukan oleh Pelawan/Pembantah/sekarang Pemanding;- -----

Menimbang, bahwa untuk itu Pengadilan Tinggi perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai formalitas pengajuan perlawanan/bantahan dalam perkara a quo;- -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak yang berperkara, tidak didapatkan bukti bahwa lelang terhadap sebidang tanah sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 11725/Tj.B tanggal 04 September 1991 atas nama Aris Fitra Wijaya, SH. tersebut dilakukan oleh Terlawan/Terbantah II/sekarang Terbanding II dan Terlawan/Terbantah



III/sekarang Terbanding III melalui atau melibatkan Pengadilan Negeri Tanjungkarang, akan tetapi barulah melibatkan Pengadilan Negeri Tanjungkarang untuk eksekusi pengosongannya;- -----

Menimbang, bahwa oleh karena itu Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa proses penjualan lelang (*executorial verkoop*) sampai dengan eksekusinya merupakan satu kesatuan proses;- -----

Menimbang, bahwa menurut Pengadilan Tinggi bahwa perlawanan dari Pelawan/Pembanding dalam perkara a quo merupakan Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) terhadap eksekusi penjualan lelang (*executorial verkoop*), dan perlawanan ini diajukan tidak hanya dapat dilakukan atas dasar hak milik, tetapi juga atas dasar hak-hak lainnya seperti Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Tanggungan dan lain-lain, dan dalam perkara a quo pihak Pelawan/Pembanding mengajukan perlawanan atas dasar haknya untuk dipenuhi pelunasan piutangnya dari penjualan lelang sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 11725/Tj.B tanggal 04 September 1991 atas nama Aris Fitra Wijaya, SH.;

Menimbang, bahwa pada dasarnya perlawanan sebagai upaya hukum dalam proses peradilan (*Vide Yahya Harahap, Perlawanan Terhadap Eksekusi Grose Akta Serta Putusan Pengadilan Dan Arbitrase Dan Standar Hukum Eksekusi, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 1996, hal. 28*), hanya semata-mata ditujukan untuk:

1. Melawan penyitaan:
 - sita jaminan (*conservatoir beslag*);
 - sita eksekusi (*executorial beslag*);
 - sita marital (*marital beslag*).
2. Melawan eksekusi:
 - melawan eksekusi berdasar putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti;
 - melawan eksekusi grose akta berdasarkan kekuatan pasal 224 HIR;
 - melawan eksekusi putusan perdamaian berdasar pasal 130 HIR;



Menimbang, bahwa tujuan dan fungsi perlawanan diatur dalam pasal 195 ayat (6) HIR maupun yang ditegaskan pasal 378 Rv., dan atas dasar pasal-pasal tersebut maka Mahkamah Agung R.I. dalam putusan Nomor 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1997 menyimpulkan bahwa *"sesuai dengan tata tertib beracara formalitas pengajuan Derden Verzet terhadap eksekusi harus diajukan sebelum executorial verkoop dilaksanakan; kalau eksekusi sudah selesai, upaya untuk membatalkan eksekusi mesti melalui gugat biasa"*;-

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta yang telah diuraikan tersebut diatas, semua Pelawan/Pembantah/sekarang Pembanding dalam perkara Nomor: 42/Pdt.Plw/2016/PN.Tjk. telah mengajukan perlawanan/bantahan terhadap Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor: 24/Eks.KPKNL/2015/PN.Tjk. tanggal 1 Oktober 2015 antara Jimmy Wijaya melawan Janti Herawati sehubungan dengan eksekusi terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 11725/Tj.B tanggal 04 September 1991 atas nama Aris Fitra Wijaya, SH. dan perlawanan tersebut telah diputus pada tanggal 20 Juli 2016 oleh Pengadilan Negeri Tanjungkarang dengan amar gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena perlawanan Pelawan kurang pihak; Bahwa atas dasar adanya perkara perlawanan Nomor 42/Pdt.Plw/2016/PN.Tjk. tersebut Penetapan Eksekusi Nomor: 24/Eks.KPKNL/2015/PN.Tjk. tanggal 1 Oktober 2015 tersebut ditangguhkan pelaksanaannya oleh Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang, kemudian setelah perkara Nomor: 42/Pdt.Plw/2016/PN.Tjk. diputus oleh Pengadilan Negeri Tanjungkarang maka Penangguhan Penetapan Eksekusi tersebut dicabut oleh Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada tanggal 15 September 2016 Nomor 24/Eks.KPKNL/2015/PN.Tjk. dan selanjutnya Sita Eksekusi atas tanah dan rumah bersertifikat hak milik Nomor 11725/Tj.B. yang dibeli oleh Terlawan I/sekarang Terbanding I (Janti Herawati) melalui Grosee Risalah Lelang Nomor: 626/2013 tanggal 14 November 2013 sudah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada tanggal 12 Oktober 2016 sesuai Berita Acara Eksekusi



Pengosongan Nomor 24/Eks.KPKNL/2015/PN.Tjk. (Bukti T.I-5), akan tetapi sebelum Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor: 24/Eks.KPKNL/2015/PN.Tjk. tanggal 15 September 2016 tersebut dilaksanakan, ternyata pihak Pelawan/Pembantah/sekarang Pembanding telah mengajukan lagi gugat perlawanan/bantahan terhadap Penetapan Eksekusi tersebut yaitu dengan perkara Register Nomor: 161/Pdt.Plw/2016/PN.Tjk. tanggal 27 September 2016;- -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dan fakta tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa karena upaya perlawanan dari Pelawan/Pembanding dalam perkara a quo diajukan sebelum Penetapan Eksekusi Nomor: 24/Eks.KPKNL/2015/PN.Tjk. tanggal 15 September 2016 dilaksanakan maka upaya perlawanan (*Deden Verzet*) dari Pelawan/Pembanding tersebut telah sah memenuhi tenggang waktu atau formalitas sebagai gugat perlawanan (*Deden Verzet*);- -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan pokok gugat perlawanan dari Pelawan/Pembanding agar pengadilan membatalkan Penetapan Eksekusi yang diajukan oleh Terlawan/Terbantah I/sekarang Terbanding I dalam Register perkara Nomor 24/Eks.KPKNL/2015/PN.Tjk. tanggal 15 September 2016 dan menghukum Terlawan/Terbantah I, Terlawan/Terbantah II, Terlawan/Terbantah III, Terlawan/Terbantah IV atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.11725/Tj.B atas nama Aris Fitra Wijaya,SH. kepada Pelawan/Pembantah kedalam bentuk semula dan dalam keadaan baik;- -----

Menimbang, bahwa pertamakali Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan apakah pelelangan yang dilaksanakan oleh Terlawan/Terbantah II/sekarang Terbanding II melalui Terlawan/Terbantah III/sekarang Terbanding III terhadap sebidang tanah dan rumah bersertifikat Hak Milik



Nomor 11725/Tj.B atas nama Aris Fitra Wijaya,SH. terdapat kekurangan atau telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku atau kah tidak;- -----

Menimbang, bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan, akan tetapi dalam hal terdapat kekurangan atau pelelangan telah dilaksanakan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku maka pelelangan tersebut dapat dibatalkan melalui suatu gugatan yang diajukan kepada Pengadilan Negeri (Vide Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.106/PMK.06/2013 Tahun 2013, dan S. 1908 No.189, sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan S. 1941 No.3.) ; -----

Menimbang, bahwa pendapat Pengadilan Tinggi yang dimaksud dengan peraturan yang berlaku dalam pelaksanaan pelelangan adalah tidak hanya peraturan yang khusus mengatur pelaksanaan pelelangan, tetapi juga peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum pada umumnya yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang;- -----

Menimbang, bahwa dalam Hukum Perikatan dikenal istilah **itikad baik** menurut hukum;

- Bahwa mengenai itikad baik dalam KUH-Perdata Pasal 1338 ayat (3) dinyatakan bahwa: "sesuatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik";
- Bahwa dalam perjanjian dikenal asas itikad baik, yang artinya setiap orang yang membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik;
- Bahwa menurut Sutan Remy Sjahdeni secara umum menggambarkan itikad baik sebagai berikut: "itikad baik adalah niat dari pihak yang satu dalam suatu perjanjian untuk tidak merugikan mitra janjinya maupun tidak merugikan kepentingan umum" (Vide Sutan Remy Sjahdeni, Kebebasan



Berkontrak dan Perlindungan Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia, Jakarta, Institut Bankir Indonesia, 1993, hal. 112);

- Bahwa selanjutnya Muliadi Nur membagi atau membedakan asas itikad baik sebagai berikut: itikad baik yang subyektif dan itikad baik yang obyektif. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang atas dalam melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu terletak pada sikap batin seseorang pada saat diadakan suatu perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian yang obyektif dimaksudkan adalah pelaksanaan suatu perjanjian yang harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa yang dirasakan patut dalam suatu masyarakat (Vide Muliadi Nur, Asas Kebebasan Berkontrak dalam Kaitannya dengan Perjanjian Baku (*Standard Contract*). www.pojokhukum.com;-);-----
- Bahwa menurut Ridwan Khairandy: "Itikad baik sudah harus ada sejak fase prakontrak dimana para pihak mulai melakukan negosiasi hingga mencapai kesepakatan dan fase pelaksanaan kontrak" (Vide Ridwan Khairandy, Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak, Jakarta, Pasca Sarjana FH.UI, 2003, hal.190);

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta telah dikemukakan diatas bahwa pada sebidang tanah seluas lebih kurang 300m² beserta bangunan diatasnya yang terletak di Perumahan Villa Citra I Blok I No.3 (No.11), Kelurahan Jabagaya III, Kecamatan Sukabumi, Bandar Lampung, atas nama Aris Fitra Wijaya, SH. dikenal (sesuai) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11725/Tj.B tanggal 04 September 1991 didapatkan keadaan bahwa tanah dan bangunan diatasnya tersebut dalam status Sita Eksekusi (*Executorial beslag*) dan Eksekusi Lelang (*Executorial verkoop*) berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 07/Eks/2008/PN.TK. tanggal 2 Juni 2008 dan sudah dilaksanakan Pengumuman Lelang melalui Surat Kabat Lampung Pos tanggal 17 Juni 2008 dan tanggal 2 Juli 2008 yang dimohonkan oleh JIMMI WIJAYA (Pelawan/Pembantah/sekarang Pembanding perkara a quo) sebagai pemenang perkara guna melaksanakan putusan (*eksekusi*) perkara perdata Nomor: 64/Pdt.G/2002/PN.TK. jo. Nomor 22/PDT/2003/PT.TK,



jo. Nomor 1627 K/PDT/2004 tanggal 31 Mei 2006 (lihat bukti P.2) yang telah berkekuatan hukum tetap pasti) pada tanggal 31 Mei 2006, dan keadaan yang demikian tersebut adalah merupakan data yang ada dan tersimpan di Pengadilan Negeri Tanjungkarang yang belum pernah dicabut atau dibatalkan;-

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta diuraikan tersebut diatas, selama proses pemeriksaan perkara Nomor: 64/Pdt.G/2002/PN.TK. jo. Nomor 22/PDT/2003/PT.TK., pihak PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (Terlawan/Terbantah II/sekarang Terbanding II perkara a quo) yaitu dalam perkara Nomor: 10/Pdt.Plw/2004/PN.TK. jo. Nomor 22/Pdt/2004/PT.TK. pernah mengajukan gugat perlawanan terhadap Sita Jaminan tanggal 28 Oktober 2002 yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Tanjungkarang atas diantaranya sebidang tanah seluas lebih kurang 300m² beserta bangunan permanen/mewah diatasnya yang terletak di Perumahan Villa Citra I Blok I No.3 (No.11), Kelurahan Jabagaya III, Kecamatan Sukabumi Bandar Lampung atas nama Aris Fitra Wijaya, SH. sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 11725/Tj.B (lihat Bukti P.4), dan telah diputus dengan amar putusan: Menyatakan perlawanan Pelawan/Pembanding tidak dapat diterima, dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap dan merupakan data yang ada dan tersimpan di Pengadilan Negeri Tanjungkarang;- -----

Menimbang, bahwa sebidang tanah dengan bangunan diatasnya dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11725/Tj.B tanggal 04 September 1991 atas nama Aris Fitra Wijaya tersebut juga dalam keadaan terbebani Hak Tanggungan dikarenakan adanya perjanjian kredit antara CV. Raja Aditama Jaya (dalam hal ini Aris Fitra Wijaya,SH. sebagai Direktur) dengan Terlawan II/Terbanding II sebagaimana terurai diatas dan kemudian tanah tersebut telah dijual lelang oleh Terlawan/Terbantah III/sekarang Terbanding III berdasarkan Grosse Risalah Lelang Nomor 626/2013 tanggal 14 November 2013 dan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 626/2013 tanggal 26 November 2013 dan sebagai Pembeli Lelang adalah Terlawan/Terbantah I/sekarang Terbanding I (Janti Herawati) yang kemudian Terlawan I/Terbanding I tersebut memohon



eksekusi pengosongan kepada Pengadilan Negeri Tanjungkarang dan oleh Pengadilan Negeri Tanjungkarang telah dilaksanakan eksekusinya sesuai Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomo: 24/Eks.KPKNL/2015/PN.Tjk. tanggal 12 Oktober 2016; (Bukti T.I-5);- ---

Menimbang, bahwa dari keadaan-keadaan pada sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 11725/Tj.B tanggal 04 September 1991 atas nama Aris Fitra Wijaya tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pada keadaan sebelum dilakukan lelang eksekusi oleh Terlawan I/Terbanding I melalui Terlawan II/Terbading II maka kedudukan Pelawan/sekarang Pembanding dan Terlawan II/Terbanding II adalah sama yaitu sama kedudukannya sebagai kreditur preferent atau kreditur utama yang mempunyai hak yang sama untuk dilunasi piutangnya dari hasil penjualan lelang atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 11725/Tj.B tanggal 04 September 1991 atas nama Aris Fitra Wijaya, SH.;- -----

Menimbang, bahwa Pelawan/Pembanding sebagai pemenang perkara perdata Nomor:64/Pdt.G/2002/PN.TK., jo. Nomor: 22/PDT/ 2003/PT.TK, jo. Nomor 1627 K/PDT/2004 yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah menjalani proses pelaksanaan lelang eksekusi terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 11725/Tj.B tanggal 04 September 1991 atas nama Aris Fitra Wijaya ternyata pelaksanaan lelang eksekusi tersebut terhenti, hal tersebut rasio kendalanya dikarenakan pada waktu tersebut Sertifikat Hak Milik Nomor 11725/Tj.B tanggal 04 September 1991 atas nama Aris Fitra Wijaya berada pada Terlawan II/Terbanding II sebagai jaminan perjanjian kredit antara C.V. Raja Aditama Jaya (dalam hal ini Ari Fitra Wijaya) dengan Terlawan II/Terbanding II;- -----

Menimbang, bahwa menghadapi keadaan yang demikian mengenai terkendalanya proses lelang eksekusi atas permohonan Pelawan/Pembanding tersebut, dengan berpedoman pada Buku II Edisi 2007 tentang Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus



Mahkamah Agung RI. 2008 hal. 83-85, seharusnya Pengadilan Negeri Tanjungkarang menyikapinya secara bijak dengan memerintahkan Jurusita Pengadilan Negeri Tanjungkarang untuk memberitahukan kepada Terlawan II/ sekarang Terbanding II tentang keadaan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 11725/Tj.B atas nama Aris Fitra Wijaya yang juga menjadi jaminan kredit pada Terlawan II/Terbanding II untuk dilakukan Sita Persamaan apabila tiba saatnya piutang Terlawan II/Terbanding II harus dibayar dari hasil penjualan lelang Hak Tanggungan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 11725/Tj.B atas nama Aris Fitra Wijaya, SH., dimana menurut pendapat Pengadilan Tinggi bahwa kedudukan Hak Tanggungan adalah sama sederajat dengan Sita Jaminan dan belum berubah menjadi Sita Eksekutorial atau Sita Lelang Eksekusi meskipun pada Sertifikat Hak Tanggungan terdapat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, karena hutang dari C.V. Raja Aditama Jaya belum dinyatakan macet dan belum dilakukan proses untuk Lelang Eksekusi, namun ternyata sikap tersebut tidak dilakukan oleh Pengadilan Negeri Tanjungkarang sehingga proses Lelang Eksekusi atas permohonan Pelawan/Pembanding menjadi terkatung-katung sejak tahun 2008 sampai dengan adanya perkara ini;- -----

Menimbang, bahwa di pihak lain yaitu pihak Terlawan II/Terbanding II sebagai pemegang Hak Tanggungan atas obyek hak tanggungan berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 11725/Tj.B tanggal 04 September 1991 atas nama Aris Fitra Wijaya melalui Terlawan III/Terbanding III telah menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dalam hal ini Nampak Terlawan II dan Terlawan III melaksanakan pelelangan umum berdasarkan pasal 6 Undang-Undang R.I. No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tanpa melalui pertolongan hakim ataupun tanpa fiat eksekusi dari pengadilan, padahal Terlawan II/Terbanding II sebelumnya telah mengetahui bahwa sebidang tanah



Sertifikat Hak Milik Nomor 11725/Tj.B tanggal 04 September 1991 atas nama Aris Fitra Wijaya tersebut dalam status Sita Jaminan dalam perkara Nomor:64/Pdt.G/2002/PN.TK., jo. Nomor: 22/PDT/2003/PT.TK, sesuai dengan upaya perlawanan yang diajukan oleh Terlawan II/Terbanding II dalam perkara Nomor 10/Pdt.Plw/2004/PN.TK. jo. Nomor 22/Pdt/2004/PT.TK, maka sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 11 ayat (12) Undang-Undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara seharusnya Terlawan II/Terbading II melalui Terlawan/Terbantah III/Terbanding III melakukan upaya Sita Persamaan apabila atas barang yang terlebih dahulu disita untuk orang lain, yang berpiutang tidak dapat melakukan penyitaan lagi. Jika Jurusita mendapatkan barang yang demikian, ia dapat memberikan salinan Surat Paksa sebelum tanggal penjualan tersebut kepada Hakim Pengadilan Negeri, yang selanjutnya menentukan bahwa penyitaan yang dilakukan barang itu akan dipergunakan sebagai jaminan untuk pembayaran hutang menurut surat paksa (Vide Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum Dan Perdata Khusus, Buku II Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, 2008, hal. 83-85), sehingga Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa perbuatan hukum Terlawan/Terbantah II/sekarang Terbanding II melalui Terlawan/Terbantah III/sekarang Terbanding III dengan cara dalam melaksanakan perjanjian kredit dan kemudian melaksanakan penjualan lelang atas jaminan berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 11725/Tj.B tanggal 04 September 1991 atas nama Aris Fitra Wijaya dengan mengabaikan hak-hak pihak lain adalah merupakan perbuatan hukum yang dilakukan dengan itikad tidak baik(itikad tidak jujur/itikad buruk) karena telah merugikan pihak Pelawan/Pembanding bahkan merugikan Terlawan/ Terbantah I/Terbanding I karena Pelawan/Pembanding menjadi tidak terbayar piutangnya dan Terlawan/Terbantah I/Terbanding I membeli barang yang masih terbebani Sita Jaminan yang telah meningkat menjadi Sita Eksekutorial karena Sita Jaminan/Sita Eksekutorial tersebut tetap melekat pada sebidang tanah



Sertifikat Hak Milik Nomor 11725/Tj.B karena belum diangkat/dicabut status sitanya;- -----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama dalam putusannya yang pada pokoknya berpendapat bahwa Grosse Risalah Lelang Nomor 626/2013 tanggal 14 November 2013 (bukti T.I-2) yang diterbitkan oleh Terlawan III/sekarang Terbanding III adalah sah menurut hukum atas dasar pertimbangan bahwa putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor:64/Pdt.G/2002/PN.TK., jo. putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor: 22/PDT/2003/PT.TK, dan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1627 K/PDT/2004 tanggal 31 Mei 2006 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan demikian Sita Jaminan (Conservatoir beslag) di atas tanah berSertifikat Hak Milik Nomor 11725/Tj.B baru berubah menjadi Sita Eksekusi (executorial beslag) setelah putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1627 K/PDT/2004 diberitahukan kepada kedua belah pihak yang berperkara karena jauh sebelumnya Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1111/2002 tanggal 18 Juli 2002 (bukti T II-4) dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00224/2003 tanggal 15 Juli 2003 telah diterbitkan Terlawan V yang mempunyai irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, karena menurut pendapat Pengadilan Tinggi bahwa ketika putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor:64/Pdt.G/2002/PN.TK., jo. putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor: 22/PDT/2003/PT.TK, jo. putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1627 K/PDT/2004 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1111/2002 tanggal 18 Juli 2002 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00224/2003 tanggal 15 Juli 2003 meskipun mempunyai irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa tetapi masih setingkat dengan Sita Jaminan saja karena kredit masih berjalan dan belum dinyatakan macet dan Sertifikat Hak Tanggungan tersebut baru efektif mempunyai kekuatan eksekutorial setelah Terlawan III/Terbanding III menerbitkan Grosse Risalah Lelang Nomor 626/2013 tanggal 14 November



2013, dengan kata lain putusan perkara Nomor:64/Pdt.G/2002/PN.TK., jo. Nomor: 22/PDT/2003/PT.TK, jo. Nomor 1627 K/PDDT/2004 telah mempunyai kekuatan eksekutorial terlebih dahulu dibandingkan Sertifikat Hak Tanggungan yang dipegang oleh Terlawan II/Terbanding II;- -----

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan tersebut diatas oleh karena pelelangan atas sebidang tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di Komplek Perumahan Villa Citra I Blok I No.3 (No.11), Kelurahan Tanjung Baru, Kecamatan Sukarame (Sukabumi) Kota Bandar Lampung berSertifikat Hak Milik Nomor 11725/Tj.B tanggal 04 September 1991 atas nama Aris Fitra Wijaya, SH. yang dilaksanakan oleh Terlawan II/Terbading II melalui Terlawan III/Terbanding III dilakukan dengan etikad tidak baik (itikad tidak jujur/itikad buruk) maka proses pelelangan tersebut yaitu terbitnya Grosse Risalah Lelang Nomor 626/2013 tanggal 14 November 2013 (bukti T.I-2) adalah cacad yuridis tidak sah menurut hukum dan harus dinyatakan batal;- -----

Menimbang, bahwa hal tersebut adalah sesuai dan analog dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 6 Agustus 1973 Nomor : 663 K/Sip/1971 yang berbunyi “ Jual beli tanah dengan itikad tidak jujur, dinyatakan batal meskipun telah memenuhi prosedur perundang-undangan Agraria “ ;-----

Menimbang, bahwa mengenai Penetapan Eksekusi yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 15 September 2016 Nomor 24/Eks.KPKNL/2015/PN.Tjk. (bukti T.I-5) yang dimohonkan oleh Terlawan I/Terbading I (Janti Herawati) atas dasar Grosse Risalah Lelang Nomor 626/2013 tanggal 14 November 2013 (bukti T.I-2) dan eksekusi pengosongan tersebut sudah dilaksanakan pada tanggal 12 Oktober 2016 sesuai dengan Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor 24/Eks.KPKNL/2015 (bukti T.I-5), maka menurut pendapat Pengadilan Tinggi bahwa tindakan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tersebut tidak cermat, tidak teliti dan terlalu tergesa-gesa melaksanakan eksekusi pengosongan serta terkesan memihak



tidak memperhatikan dan memberikan kesempatan kepada Pelawan/sekarang Pemanding yang mengajukan upaya perlawanan sebelum eksekusi selesai dilaksanakan dengan menanggukkan pelaksanaan eksekusi meskipun perlawanan pada azasnya tidak menanggukkan eksekusi, tetapi dalam perkara ini dari dalil-dalil gugat perlawanan Pelawan/sekarang Pemanding, sehingga Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang dapat memperoleh gambaran yang jelas dan segera Nampak bahwa perlawanan tersebut benar dan beralasan karena didasarkan pada bukti-bukti adanya putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor:64/Pdt.G/2002/PN.TK., jo. putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor: 22/PDT/2003/PT.TK, jo. putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1627 K/PDT/2004 tanggal 31 Mei 2006 (lihat bukti P-2) dan adanya permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang dan adanya Penetapan Nomor 07/Eks/2008/PN.TK. tanggal 2 Juni 2008 (lihat bukti P-3), adanya Risalah Lelang tanggal 15 Juni 2008, Pengumuman Pelaksanaan Lelang tanggal 17 Juni 2008 dan tanggal 2 Juli 2008 yang kesemuanya itu merupakan data dan tersimpan di Pengadilan Negeri Tanjungkarang, maka eksekusi pengosongan tersebut mutlak harus ditanggukkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang yang memimpin eksekusi yang bersangkutan, karena adalah tidak mungkin Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang tidak mengetahui adanya data-data bukti perlawanan dari Pelawan/Pemanding tersebut, dan penanggukan eksekusi tersebut seharusnya dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang sebagai wujud tugas dan fungsi pengadilan dalam rangka melindungi pemegang hak yang kepentingannya dirugikan dan memberikan kepastian hukum terhadap orang yang memenangkan perkara perdata yang produknya berupa putusan pengadilan, apalagi putusan pengadilan tersebut adalah putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang sendiri, akan tetapi dalam kenyataanya Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang justru tetap melaksanakan eksekusi pengosongan atas obyek Hak Tanggungan dalam perkara a quo pada tanggal



12 Oktober 2016 sesuai Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor 24/Eks.KPKNL/2015/PN.Tjk. (bukti T.I-5);- -----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Pelawan/Pembanding telah dapat membuktikan gugat perlawanannya dalam perkara a quo sebagai Pelawan yang beritikad baik dan benar, sedangkan tindakan Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang yang mengeluarkan Penetapan tanggal 15 September 2016 Nomor 24/Eks.KPKNL/2015/PN.Tjk. (bukti T.I-5) dan Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor 24/Eks.KPKNL/2015/PN.Tjk. tanggal 12 Oktober 2016 adalah cacat yuridis dan harus dinyatakan batal;- -----

Menimbang, bahwa dari jawaban Terlawan IV/Terbanding IV maka keterkaitan Terlawan IV/Terbanding IV dalam perkara a quo adalah bahwa suami Janti Herawati (Terlawan I/Terbanding I) adalah debitur dari Terlawan IV/ Terbanding IV (PT. Bank Agris, Tbk.) dengan Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) dan Fasilitas Kredit Demand Loan (DL) yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 14 tanggal 10-03-2014 yang dibuat dihadapan Notaris Nedi Heryadi, SH. dan suami Terlawan I/Terbanding I tersebut telah menyerahkan jaminan/agunan berupa sebidang tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di Perumahan Villa Citra I Blok I Nomor 11 Kelurahan Tanjung Baru, Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 11725/Tj.B yang terdaftar atas nama Janti Herawati (Terlawan I/Terbanding I) yang telah diikat dengan Akta Hak Tanggungan Nomor 35/9/9/SKM/III/2014 dan telah didaftarkan dan memperoleh Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01813/2014 tanggal 14 April 2014;- -----

Menimbang, bahwa menurut hukum pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi, menjadi persoalan bahwa apakah Terlawan I/Terbanding I sebagai pembeli lelang dalam perkara a quo harus dilindungi, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa oleh karena penjualan lelang dan eksekusi riil



terhadap sebidang tanah dan bangunan diatasnya yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11725/Tj.B tanggal 04 September 1991 atas nama Aris Fitra Wijaya, SH. adalah cacat yuridis dan harus dibatalkan maka Terlawan I/Terbanding I tetap harus dilindungi dalam arti pengadilan tidak menyatakan sah menurut hukum pembelian obyek yang dijual lelang tersebut, akan tetapi pihak Terlawan II/Terbanding II harus mengembalikan uang harga pembelian obyek lelang kepada Terlawan I/Terbanding I, dan selanjutnya Terlawan I/Terbanding I dapat mengikuti lagi proses lelang terhadap obyek lelang dalam perkara a quo;- -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, oleh karena dalil pokok gugat perlawanan/bantahan dari Pelawan/Pembantah/sekarang Pemanding dapat dibuktikan, maka Petitum gugat Perlawanan/Bantahan dari Pelawan/Pembantah/Pemanding harus dikabulkan untuk seluruhnya;- -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang telah diuraikan di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 16 Februari 2017 Nomor: 161/Pdt.Plw/2016/PN.Tjk. tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;- -----

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding II/semula Terlawan/Terbantah I, Terbanding II/semula Terlawan/Terbantah II, Terbanding III/semula Terlawan/Terbantah III, Terbanding IV/semula Terlawan/Terbantah IV dan Terbanding V/semula Terlawan/Terbantah V berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan;- -----

Memperhatikan peraturan hukum dari perundang-undang yang berlaku, khususnya Undang-Undang R.I. Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan



Kehakiman, jo. Undang-Undang R.I. Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan
Umum dan RBG;-

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Pelawan/Pembantah;-
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 16 Februari 2017 Nomor: 161/Pdt.Plw/2016/PN.Tjk. yang dimohonkan banding tersebut;-

MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Terlawan I, II, III dan IV/sekarang Terbanding I, II, III dan IV untuk seluruhnya;-

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan perlawanan dari Pelawan/Pembantah/sekarang Pembanding untuk seluruhnya;-
2. Menyatakan Pelawan/Pembantah/sekarang Pembanding adalah sebagai Pelawan yang beritikad baik dan benar;-
3. Membatalkan Penetapan Eksekusi yang diajukan oleh Terlawan/Terbantah I/sekarang Terbanding I dalam Register perkara Nomor: 24/Eks.KPKNL/2015/PN.Tjk. tanggal 15 September 2016;-
4. Menghukum Terlawan/Terbantah I/sekarang Terbanding I, Terlawan/Terbantah II/sekarang Terbanding II, Terlawan/Terbantah III/sekarang Terbanding III, Terlawan/Terbantah IV/sekarang Terbanding IV atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 11725/Tj.B atas nama ARIS FITRA WIJAYA, SH. Kepada Pelawan/Pembantah/sekarang Pembanding dalam keadaan semula dan dalam keadaan baik;-



5. Menghukum Terlawan/Terbantah V/sekarang Terbanding V untuk taat dan patuh pada putusan perkara ini;- -----
6. Menghukum Terlawan/Terbantah I/sekarang Terbanding I, Terlawan/Terbantah II/sekarang Terbanding II, Terlawan/Terbantah III/sekarang Terbanding III, Terlawan/Terbantah IV/sekarang Terbanding IV, Terlawan/Terbantah V/sekarang Terbanding V secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).- -----

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, pada hari Selasa tanggal 4 Juli 2017 oleh: MAHMUD FAUZIE, S.H., M.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tanjungkarang selaku Ketua Majelis, MUMAMMAD NURZAMAN, S.H., M.Hum. dan SUBACHRAN HARDI MULYONO, S.H., M.H. Hakim-Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tanjungkarang masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tanggal 2 Juni 2017 Nomor:30/Pen.Pdt/2017/PT TJK., putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari RABU tanggal 12 JULI 2017 oleh Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh PUJIYONO Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara atau Kuasa Hukumnya.-

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

d.t.o.

d.t.o.

1. MUMAMMAD NURZAMAN, S.H., M.Hum. MAHMUD FAUZIE, S.H., M.H.

d.t.o.

2. SUBACHRAN HARDI MULYONO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

UNTUK SALINAN RESMI:

Panitera,

(Tgl. ... - 2016.)Halaman 47 dari 48 Putusan Nomor 30/PDT/2017/PT TJK.

Hj. Sumarlina, SH., M.H.



d.t.o.

PUJIYONO

Perincian ongkos perkara:

- Redaksi putusan	Rp. 5.000,-
- Meterai putusan	-" 6.000,-
- Biaya proses	-" 139.000,-
Jumlah	Rp. 150.000,-
(Seratus lima puluh ribu rupiah).- =====	