

PUTUSAN

Nomor 63/Pdt.G/2021/PTA.JK.



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

Dalam tingkat banding telah memeriksa, mengadili dan memutus dengan hakim majelis, perkara **Ekonomi Syariah** dalam sengketa **Pembatalan Akta Hak Tanggungan** antara:

1. **Drs. Hadi Hardjono, AK.**, selaku Direktur Utama PT. Bhakti Guna Karya Makmur, berdasarkan Akta Pendirian Nomor 42 tertanggal 26 Agustus 2008 jo Perubahan Akta Nomor 11 tertanggal 09 Agustus 2012, dibuat di hadapan Notaris Ernie, S.H., MKN, Notaris Kabupaten Bekasi, yang beralamat di Wisma Mitra Sunter Boulevard Blok C2, Room 303, Jalan Yos Sudarso, Kav. 89, Jakarta Utara, dahulu sebagai **Penggugat I/Tergugat Rekonvensi I** sekarang sebagai **Pembanding I**;
2. **Drs. Herman Prayitno, AK.**, yang beralamat di Jalan Merapi B4/48, Bukit Permai, RT. 001, RW. 011, Kelurahan Cibubur, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, dahulu sebagai **Penggugat II/Tergugat Rekonvensi II** sekarang sebagai **Pembanding II**;

Selanjutnya **Penggugat I/Tergugat Rekonvensi I dan Penggugat II/Tergugat Rekonvensi II** secara bersama-sama dalam konvensi dahulu disebut sebagai "Para Penggugat" dan dalam rekonvensi disebut "Para Tergugat"; sekarang disebut sebagai **Para Pembanding**. Dalam hal ini **Para Pembanding** memberikan kuasa kepada **Selamet Winarno, S.H., Dr. Tomi Risman, S.E., S.H., M.H., Tulus Hirmantoro, S.H., Mahfuza, S.H., Benediktus Jehadu, S.H., M.H., Almizan Lubis, S.H., A. Hernadin S.H., Nedy Maulidyanita, S.H., dan Liska Rosita, S.H.**,

Para Advokat dan Advokat Magang serta Penasehat Hukum yang tergabung pada Kantor Advokat “**Selamet Winarno & Partners**”, yang beralamat di Gedung Merpati Petro, Lantai Dasar, Jalan Halimun Raya Nomor 2A, Guntur, Setiabudi, Jakarta Selatan 12980. Bertindak baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 03.8/SK-PDT/PA-IX/19, tertanggal 19 September 2019, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Utara Nomor 408/SK Kh/2019/PA.JU, tanggal 7 November 2019, dahulu disebut sebagai **Kuasa Para Penggugat** sekarang disebut sebagai **Kuasa Para Pembanding**;

melawan

1. **PT. Bank BNI Syariah Cq. PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Jakarta Utara**, yang beralamat di Jalan Boulevard Raya QA I/1, Kelurahan Kelapa Gading, Jakarta Utara 14240, dahulu disebut **Tergugat I**, sekarang disebut sebagai **Terbanding I**. Dalam hal ini Terbanding I diwakili oleh **Erit Hafiz, S.H., CLA**, Pgs, Pemimpin Divisi Hukum, PT. Bank BNI Syariah, berwenang dan bertindak atas nama PT Bank BNI Syariah berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta Selatan, Jalan Rasuna Said Kavling 10-11, memberi kuasa khusus kepada **Muchlis Kusetianto, S.H., M.H., Leonard Pribadi Nayu dan Deri Mukti**. Masing-masing adalah pegawai pada PT. Bank BNI Syariah yang berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta Selatan, Jalan Rasuna Said Kavling 10-11. Berdasarkan surat kuasa khusus Nomor BNISy/LGD/013/R, tanggal 27 Januari 2021, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Utara Nomor 51/SK Kh/2021/PAJU, tanggal 2 Februari 2021, selanjutnya di sebut sebagai **Terbanding I**;
2. **Amin Ruati, S.H.**, selaku Notaris, pejabat pembuat akta, yang beralamat di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 20 F, Ciputat, Tangerang Selatan 15411 (dahulu Kabupaten Tangerang), dahulu sebagai **Tergugat II** sekarang sebagai **Terbanding II**;

3. **M. Krisno Edi Santoso**, pekerjaan Direktur PT. Artha Optima, yang beralamat di Jalan Raya Kranggan Nomor 51, RT. 008, RW. 008, Kelurahan Jatiraden, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, dahulu sebagai **Tergugat III** sekarang sebagai **Terbanding III**. Dalam hal ini Tergugat III memberikan kuasa kepada **Indra Tarigan, S.H., M.H., C.L.A., Enos Syahputra Sipahutar, S.H., dan Bernardus Tommy P. Tarigan, S.H.**, Advokat pada Kantor Hukum “**Tarigan Sipahutar Lawyers**” (**TS Lawyers**), beralamat di Jalan Raya Pemda Nomor 40, Kelurahan Pasir Jambu, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Februari 2021, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Utara Nomor 66/SK Kh/2021/PAJU, tanggal 16 Februari 2021, selanjutnya disebut **Terbanding III**;
4. **Pemerintah Republik Indonesia Cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bekasi**, yang beralamat di Jalan Sersan Aswan Nomor 8D, Margahayu, Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat 17113, dahulu disebut sebagai **Turut Tergugat I** sekarang sebagai **Turut Terbanding I**;
5. **Pemerintah Republik Indonesia Cq Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia Cq Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Bekasi**, yang beralamat di Jalan Chairil Anwar Blok A, Nomor 25, Margahayu, Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat 17113, dahulu disebut sebagai **Turut Tergugat II** sekarang sebagai **Turut Terbanding II**

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Telah mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding;

DUDUK PERKARA

Memperhatikan semua uraian yang termuat dalam putusan Pengadilan Agama Jakarta Utara Nomor 2651/Pdt.G/2019/PA.JU, tanggal 8 Desember 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 23 *Rabiul Akhir* 1442 Hijriah, yang yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

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

Dalam Pokok Perkara

Dalam Konvensi

- Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Pembelian oleh Penggugat Rekonvensi dalam proses lelang yang berlokasi di Jalan Garuda Hankam Kelurahan Jatisampurna, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, seluas 5.415 M², Sertifikat Hak Milik Nomor 7271/Jatisampurna adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik dan pemegang sah atas sebidang tanah yang berlokasi di Jalan Garuda Hahkam Kelurahan Jatisampurna, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, seluas 5.415 M², Sertifikat Hak Milik Nomor 7271/Jatisampurna;
4. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi I dan Penggugat II/Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II untuk membayar biaya yang hingga kini dihitung sejumlah Rp. 6.171.000 (enam juta seratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Bahwa pada saat putusan Pengadilan Agama Jakarta Utara perkara *a quo* diucapkan dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum pada tanggal 8 Desember 2020 Masehi, bertepatan dengan tanggal 23 *Rabiul Akhir* 1442 Hijriah di luar hadir Turut Tergugat I dan tanpa hadirnya Tergugat II serta Turut Tergugat II, kemudian disampaikan *Relaas* Pemberitahuan Isi Putusan kepada pihak Tergugat II, dengan *Relaas* Pemberitahuan isi putusan Nomor 2651/Pdt.G/2019/PA.JU. pada tanggal 4 Januari 2021, sedangkan kepada Turut Tergugat I, disampaikan Pemberitahuan isi Putusan dengan *Relaas* Pemberitahuan Isi Putusan Nomor 2651/Pdt.G/2019/PA.JU pada tanggal 30 Desember 2020 dan kepada Turut Tergugat II telah disampaikan Pemberitahuan isi putusan Nomor 2651/Pdt.G/2019/PA.JU pada tanggal 30 Desember 2020.

Bahwa terhadap putusan tersebut, Para Penggugat (untuk selanjutnya disebut Para Pembanding) melalui kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan banding, pada hari Kamis, tanggal 10 Desember 2020, sebagaimana tercantum dalam Akta Pernyataan Banding Nomor 2651/Pdt.G/2019/PA.JU., tanggal 10 Desember 2020, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Utara;

Bahwa pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I, pada hari Senin tanggal 4 Januari 2021, kepada Terbanding II pada hari Jumat tanggal 29 Januari 2021, kepada Turut Terbanding I pada hari Senin, tanggal 1 Februari 2021 dan kepada Turut Terbanding II pada hari Senin, tanggal 1 Februari 2021;

Bahwa Para Pembanding melalui kuasa hukumnya telah mengajukan memori banding sebagaimana Surat Tanda Terima Memori Banding Nomor 2651/Pdt.G/2019/PA.JU. Tanggal 30 Desember 2020, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Utara, yang selanjutnya diberitahukan kepada pihak Terbanding I, pada tanggal 18 Januari 2021, dan kepada Turut Terbanding I, pada tanggal 1 Februari 2021 yang pada pokoknya memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Agama melalui majelis hakim pemeriksa perkara berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Tentang Permohonan

- Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding/Para Penggugat;

- Membatalkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Utara Nomor Perkara 2651/Pdt.G/2019/PA.JU;

Mengadili sendiri

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Para Pembanding/Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II dan Turut Terbanding I/Turut Tergugat I telah melakukan Pelanggaran hukum;
3. Menyatakan Akta Cerai Penggugat II tanggal 16 November 2005 dan harta pembagian gono-gini register No. 137/FS/N/10/XII/2005 tanggal 5 Desember 2005 adalah sah dan berharga;
4. Menyatakan Pembanding II/Penggugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan Terbanding I/Tergugat I oleh karena bukan sebagai Direksi Perseroan Terbatas pada perusahaan Penggugat I dan antara Penggugat I dan Penggugat II tidak pernah dilakukan peralihan hak yang sah secara hukum atas obyek tanah dan bangunan yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 487/Jatisampurna Luas 5.415 M2, yang terletak di Kel Jatisampurna Kecamatan Jatisampurna Kota Bekasi;
5. Menyatakan batal dan tidak berlaku sepanjang dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan produk Terbanding II/Tergugat II, yaitu:
 - o Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 2868/08 tanggal 19 April 2008 Jo Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 09/08 tanggal 05 Februari 2008 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 11/08 tanggal 04 Maret 2008 dan jo
 - o Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II No. 07444/09 tanggal 15 Juni 2009 Jo Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 151/09 tanggal 28 Mei 2009 jo Akta No. 05/09 tanggal 07 Mei 2009 ;
6. Menyatakan batal dan tidak berlaku sepanjang risalah lelang Nomor 578/31/2018, tanggal 22 Juni 2018 produk Turut Terbanding I/Turut Tergugat I yang merupakan turunan didapat dari Surat Kuasa Hak Tanggungan/SKMHT No. 09/08 tanggal 05 Februari 2008;

7. Memerintahkan kepada Turut Terbanding II/Turut Tergugat II Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional, Kota Bekasi, Jawa Barat, untuk membatalkan hak-hak yang didapat dari padanya, sepanjang kepada siapa saja yang memperoleh hak berkenaan atas Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 09/08 tanggal 05 Februari 2008, khususnya alas hak sertifikat yang sudah beralih atas nama Tergugat III beserta turunannya selanjutnya dikembalikan seperti semula atasnama Pemanding II/Penggugat II;
8. Menghukum Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II, Terbanding III/Tergugat III, Turut Terbanding I/Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II/Turut Tergugat II, agar tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
9. Menghukum Para Terbanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul menurut ketentuan hukum yang berlaku;

Dalam Rekonvensi

- a. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- b. Membatalkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Utara Nomor Perkara 2651/Pdt.G/2019/PA.JU;

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Banding Pemeriksa Perkara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa atas memori banding tersebut Terbanding I melalui kuasa hukumnya telah mengajukan kontra memori banding, sebagaimana Surat Tanda Terima Memori Banding Nomor 2651/Pdt.G/2019/PA.JU. Tanggal 2 Februari 2021, yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Utara, yang pada pokoknya mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya:

1. Menolak permohonan banding dari Pemanding untuk seluruhnya;
2. Menerima Kontra memori banding Terbanding I untuk seluruhnya;
3. menguatkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Utara Nomor 2651/Pdt.G/2019/ PA.JU tanggal 8 Desember 2020;

4. Menghukum Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.

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

Bahwa Terbanding III melalui kuasa hukumnya mengajukan kontra memori banding, sebagaimana Surat Tanda Terima Memori Banding Nomor 2651/Pdt.G/2019/PA.JU. Tanggal 16 Februari 2021, yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Utara, yang pada intinya memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta yang memeriksa perkara ini dalam tingkat banding berkenan untuk memeriksa, mengadili, dan memutus sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding para Pembanding;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Utara No. 2651/Pdt.G/2019/PA.JU. tanggal 8 Desember 2020;
3. Menghukum Para Pembanding untuk membayar perkara ini;

Apabila Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa Turut Terbanding I melalui kuasa hukumnya mengajukan kontra memori banding, sebagaimana Surat Tanda Terima Memori Banding Nomor 2651/Pdt.G/2019/PA.JU. Tanggal 15 Februari 2021, yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Utara, yang pada intinya mohon dengan hormat sudilah kiranya yang Mulia Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta berkenan memeriksa dan menjatuhkan putusan yang seadil adilnya dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak permohonan banding yang diajukan Pembanding I dan Pembanding II atau setidaknya menyatakan permohonan banding *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menguatkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Utara Nomor 2651/Pdt. G/ 2019/PA.JU;
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 578/31/2018 tanggal 5 Juni 2018 yang dikeluarkan Turut Tergugat I adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum dan mengikat;

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

Bahwa Panitera Pengadilan Agama Jakarta Utara telah mohon bantuan kepada Ketua Pengadilan Agama Jakarta Selatan untuk menyampaikan pemberitahuan kontra memori banding dari Terbanding pada tanggal 25 Februari 2021, kepada kuasa hukum Para Pembanding yang berdomisili di wilayah Pengadilan Agama Jakarta Selatan;

Bahwa berdasarkan surat keterangan Panitera Pengadilan Agama Jakarta Utara yang menerangkan bahwa sampai hari Senin, tanggal 22 Februari 2021 Para Pembanding atau Kuasa Hukumnya, tidak hadir memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) sebelum berkas perkara banding (bundel A dan bundel B) dikirim ke Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta;

Bahwa kepada Terbanding I atau kuasa hukumnya, telah disampaikan *relaas* pemberitahuan memeriksa perkara banding Nomor 2651/Pdt,G/2019/PA.JU pada hari Senin, tanggal 4 Januari 2021 oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Agama Jakarta Utara, akan tetapi berdasarkan Surat Keterangan yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Utara tertanggal 22 Februari 2021, Terbanding I atau kuasa hukumnya tidak hadir di Pengadilan Agama Jakarta Utara untuk memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) sebelum berkas perkara banding (bundel A dan bundel B) dikirim ke Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta;

Bahwa kepada Terbanding II atau kuasa hukumnya, telah disampaikan *relaas* pemberitahuan memeriksa perkara banding Nomor 2651/Pdt,G/2019/PA.JU pada hari Jumat, tanggal 29 Januari 2021 oleh Juru Sita Pengadilan Agama Tigaraksa, akan tetapi berdasarkan Surat Keterangan yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Utara tertanggal 22 Februari 2021, Terbanding II atau kuasa hukumnya tidak hadir di Pengadilan Agama Jakarta Utara untuk memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) sebelum berkas perkara banding (bundel A dan bundel B) dikirim ke Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta;

Bahwa berdasarkan surat keterangan Panitera Pengadilan Agama Jakarta Utara yang menerangkan bahwa sampai hari Senin, tanggal 22 Februari 2021 Terbanding III atau kuasa hukumnya, tidak hadir memeriksa berkas perkara

banding (*inzage*) sebelum berkas perkara banding (bundel A dan bundle B) dikirim ke Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta;

Bahwa kepada Turut Terbanding I atau kuasa hukumnya, telah disampaikan *relaas* pemberitahuan memeriksa perkara banding Nomor 2651/Pdt,G/2019/PA.JU pada hari Senin, tanggal 1 Februari 2021 oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Agama Bekasi, akan tetapi berdasarkan Surat Keterangan yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Utara tertanggal 22 Februari 2021, Turut Terbanding I atau kuasa hukumnya tidak hadir di Pengadilan Agama Jakarta Utara untuk memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) sebelum berkas perkara banding (bundel A dan bundel B) dikirim ke Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta;

Bahwa kepada Turut Terbanding II atau kuasa hukumnya, telah disampaikan *relaas* pemberitahuan memeriksa perkara banding Nomor 2651/Pdt,G/2019/PA.JU pada hari Senin, tanggal 1 Februari 2021 oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Agama Bekasi, akan tetapi berdasarkan Surat Keterangan yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Utara tertanggal 22 Februari 2021, Turut Terbanding II atau kuasa hukumnya tidak hadir di Pengadilan Agama Jakarta Utara untuk memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) sebelum berkas perkara banding (bundel A dan bundel B) dikirim ke Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta;

Bahwa berkas permohonan banding tersebut telah dikirim ke Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta dengan surat pengantar bulan Maret Nomor W9-A5/683/Hk.05/3/2021 dan telah diterima pada tanggal 2 Maret 2021 dan telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta dengan Register Banding Nomor 63/Pdt.G/2021/PTA.JK., tanggal 05 Maret 2021 serta sudah diberitahukan kepada para pihak melalui Pengadilan Agama Jakarta Utara dengan surat pengantar Nomor W9-A/745/Hk.05/3/2021 tertanggal 05 Maret 2021;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Akta Pernyataan Banding yang diajukan oleh Para Pemanding melauai kuasa hukumnya pada hari Kamis, tanggal 10 Desember 2020, ternyata telah diajukan dalam tenggat waktu dan menurut cara-cara yang ditentukan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang

Peradilan Ulangan. Dengan demikian permohonan banding tersebut harus dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan memeriksa dengan saksama, salinan resmi putusan Pengadilan Agama Jakarta Utara Nomor 2651/Pdt.G/2019/PA.JU., tanggal 8 Desember 2020 Masehi bertepatan tanggal 23 *Rabiul Akhir* 1442 Hijriah, beserta Berita Acara Sidang perkara tersebut dan segala surat yang berkaitan dengan perkara itu, utamanya setelah memperhatikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang memutus perkara ini, membaca memori banding yang diajukan Para Pemanding, kontra memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Terbanding I, kontra memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Terbanding III, dan kontra memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Turut Terbanding I, maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Para Pemanding dahulu Para Penggugat, Terbanding I dahulu Tergugat I dan Terbanding III dahulu Tergugat III telah mengajukan eksepsi kompetensi absolut dan kompetensi *relative*, maka berdasarkan Hasil Rapat Kamar Perdata MARI yang diselenggarakan tanggal 14 s.d 16 Maret 2011 pada angka romawi XVI, eksepsi tentang kewenangan mengadili harus diputus terlebih dahulu dengan putusan sela sesuai ketentuan Pasal 136 HIR;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Pertama telah memenuhi ketentuan tersebut dengan memutus eksepsi kompetensi absolut dan *relative* dengan putusan sela Nomor 2651/Pdt.G/ 2019/PA.JU., tanggal 18 Agustus 2020 bertepatan tanggal 28 *Dzulhijjah* 1441 Hijriah yang amarnya :

1. Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Jakarta Utara berwenang mengadili perkara *a quo*;
3. Memerintahkan para pihak yang berperkara untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggung biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa apa yang dipertimbangkan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusan sela tersebut secara yuridis telah sesuai dengan peraturan

perundang-undangan yang berlaku, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujui atau sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusan sela tersebut, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding mengambil alih pertimbangan tersebut, untuk dijadikan pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara *a quo* pada tingkat banding;

Dalam Pokok Perkara

Dalam Konvensi

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang tercantum dalam putusan Pengadilan Agama Jakarta Utara *a quo*, karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sesuai ketentuan hukum yang berlaku, yang didasarkan atas fakta-fakta yang terungkap di persidangan oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujuinya dan mengambil alih pertimbangan tersebut untuk dijadikan pertimbangan dan pendapatnya sendiri dalam memutus perkara *a quo* pada tingkat banding, namun demikian Majelis Hakim Tingkat Banding perlu memberikan tambahan pertimbangan sebagaimana pertimbangan di bawah ini.

Menimbang, bahwa Pemanding dalam memori bandingnya mengajukan keberatan dengan menolak seluruh pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Utara dalam perkara Nomor 2651/Pdt.G/2019/PA.JU, kecuali yang diakui kebenarannya oleh Para Pemanding, adapun beberapa pertimbangan Majelis Hakim yang menjadi *kontradiktif* antara lain:

- Pokok perkara Penggugat permohonan pembatalan surat kuasa membebaskan hak tanggungan/SKMHT dengan pertimbangan hukumnya tentang pembatalan lelang;
- Bukti-bukti serta keterangan ahli Pemanding yang dikesampingkan oleh Majelis Hakim sebagian;
- Khilaf, lalai dan atau tidak teliti/tidak cermat dalam membuat pertimbangan hukum untuk menentukan sebuah putusan sehingga tidak ada relevansinya antara pokok perkara dengan pertimbangan hukumnya;

Menimbang, bahwa beberapa keberatan Para Pembanding, bentuknya hanya mengomentari pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam menilai alat bukti P.1 s.d. P.18 adalah merupakan pengulangan apa yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama secara tepat dan benar sesuai ketentuan hukum yang berlaku, oleh karena itu memori banding Para Pembanding harus dikesampingkan, karena komentar yang bersifat beda pendapat sifatnya subyektifitas. Kecuali hanya beberapa hal yang Majelis Hakim Tingkat Banding menganggap penting untuk memberikan pertimbangan hal tersebut sesuai ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 143-K/Sip/1956 tertanggal 14 Agustus 1957 yang mengandung kaidah hukum "*Menurut tafsiran yang lazim, Hakim Banding tidak diharuskan untuk meninjau segala-galanya yang tercantum dalam memori banding*", oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding akan memberikan pertimbangan di bawah ini;

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan bukti P.8 telah salah menuliskan tanggal peralihan obyek berupa tanah dengan SHM No. 487/Jatisampurna sejak tanggal 22 Juni 2008 telah beralih kepemilikannya atas nama Terbanding III dan seterusnya, oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat pertimbangan tersebut harus diperbaiki dengan mempertimbangkannya kembali di bawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti P.8 berupa fotokopi dari asli PBB/ SPPT tahun 2019 untuk tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam SHM Nomor 487/Jatisampurna harus ditolak, karena tanah dengan SHM Nomor 487/Jatisampurna sejak keputusan hasil lelang tanggal 5 Juni 2018 dan berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 578/31/2018 tertanggal 14 Agustus 2018, sudah beralih kepemilikannya atas nama Terbanding III dan Terbanding III telah membayar PBB/SPPT tahun 2019 sebagaimana bukti T.III.9a dan SPPT tahun 2020 juga telah dibayar dengan bukti T.III.9b. maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2919-K/Pdt./2016 tanggal 10 Januari 2017 berbunyi "*SPPT pembayaran pajak tidak berlaku sebagai bukti kepemilikan, akan tetapi sebagai kewajiban membayar pajak bagi siapa yang menguasai tanah tersebut*" dengan bukti T.III.9a dan T.III.9b,

membuktikan bahwa Terbanding III sudah menguasai sekaligus sebagai pemilik sah tanah dengan SHM Nomor 487/Jatisampurna;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P.12 berupa surat pernyataan Penggugat II sanggup melakukan pelunasan hak tanggungan tertanggal 2 Juni 2018, pengakuan para saksi tidak ada yang mengetahui perihal pernyataan pelunasan dimaksud, mengapa baru tanggal 2 Juni 2018 yang sudah ditetapkan jadwal lelang tanggal 5 Juni 2018, padahal kepada Para Pembanding sudah diberikan peringatan pertama tanggal 19 Agustus 2010 sesuai bukti T1.18, peringatan kedua tanggal 16 Maret 2011 sesuai bukti T1.19 dan teguran ketiga tanggal 2 Mei 2011 sesuai bukti T1.20, begitu juga ketika obyek tersebut diajukan *fiat* eksekusi ke Pengadilan Agama Bekasi juga sudah diadakan *aanmaning*, akan tetapi Para Penggugat tidak menggunakan kesempatan tersebut untuk menyelesaikan kewajibannya yang sudah menunggak selama kurang lebih 7 tahun, sampai pelaksanaan lelang berarti Terbanding I sudah memberikan kelonggaran selama 8 tahun;

Menimbang, bahwa Terbanding I tidak menerima pernyataan Pembanding II tertanggal 2 Juni 2018 karena berdasarkan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 KPKNL sudah menentukan jadwal pelaksanaan lelang kepada penjual, dan kepada Para Pembanding juga telah disampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang pada tanggal 5 Juni 2018 jam 13.30 WIB bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bekasi, Jalan Sersan Aswan Nomor 8D Bekasi, sebagaimana bukti T1.23, oleh karena itu apabila Pembanding II beritikad baik ingin menyelamatkan assetnya maka bisa mendaftar sebagai peserta lelang, akan tetapi faktanya Pembanding II tidak melakukannya;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan Para Pembanding, Terbanding I melalui kuasa hukumnya, Terbanding III melalui kuasa hukumnya dan Turut Terbanding I melalui kuasa hukumnya mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya menolak alasan memori banding Para Pembanding dan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding untuk menerima kontra memori banding Terbanding I, kontra memori banding

Terbanding III dan kontra memori banding Turut Terbanding I, dan memberikan putusan perkara *a quo* di tingkat banding dengan menguatkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Utara Nomor 2651/Pdt,G/2019/PA.JU tertanggal 8 Desember 2020 bertepatan dengan tanggal 23 *Rabiul Akhir* 1442 Hijriah;

Menimbang, bahwa kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I, Terbanding III dan Turut Terbanding I, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding menilai cukup beralasan, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat mempertimbangkan untuk dikabulkan;

Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa Terbanding III mengajukan gugat balik (rekonvensi) terhadap Para Pembanding dan gugatan rekonvensi Terbanding III sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama secara yuridis dan *komprehensif*, Majelis Hakim Tingkat Banding menilai bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, sesuai ketentuan hukum yang berlaku, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujuinya dan mengambil alih pertimbangan tersebut untuk dijadikan pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara *a quo* dalam rekonvensi pada tingkat banding, namun demikian Majelis Hakim Tingkat Banding perlu menambahkan beberapa pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Pertama belum memberikan pertimbangan yang cukup terhadap petitum gugatan rekonvensi nomor 5 (lima) yang memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Pertama agar menghukum kepada Para Pembanding untuk mengosongkan obyek tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7271/Jatisampurna;

Menimbang, bahwa prosedur pengajuan eksekusi pengosongan hasil pembelian melalui lelang, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2014 Tentang pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung RI tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, tidak perlu mengajukan gugatan baru, akan tetapi cukup dengan hanya mengajukan permohonan pengosongan kepada Pengadilan Agama Bekasi, sebagai Pengadilan yang melaksanakan

fiat eksekusi obyek Hak Tanggungan dengan membawa bukti Kutipan/Salinan Asli Risalah Lelang sebagaimana bukti T.III.8;

Menimbang, berdasarkan beberapa tambahan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Agama Jakarta Utara Nomor 2651/Pdt.G/2019/PA.JU, tanggal 8 Desember 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 23 *Rabiul Akhir* 1442 Hijriah dalam pokok perkara baik dalam konvensi maupun dalam rekonvensi dapat dikuatkan;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding dahulu Para Penggugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi sebagai pihak yang kalah dalam perkara tersebut, maka berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR, Para Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat pertama dan tingkat banding;

Mengingat Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989, Tentang Peradilan Agama serta penjelasannya dan segala peraturan perundangan serta hukum Syara'/Hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

- I. Menyatakan permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding dapat diterima;
- II. Menguatkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Utara Nomor 2651/Pdt.G/2019/PA.JU., tanggal 8 Desember 2020 Masehi yang bertepatan dengan tanggal 23 *Rabiul Akhir* 1442 Hijriah;
- III. Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta pada hari Kamis, tanggal 18 Maret 2021 Masehi bertepatan dengan tanggal 4 *Sya'ban* 1442 Hijriah, oleh kami **Drs. H. Muhammad Chanif, S.H., M.H.**, sebagai Ketua Majelis serta **Drs. H. U. Syihabuddin, S.H., M.H.**, dan **Drs. Tata Sutayuga, S.H., M.H.**,

masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, tanggal 30 Maret 2021 Masehi bertepatan dengan tanggal 16 Sya'ban 1442 Hijriah, dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut didampingi oleh kedua Hakim Anggota dan dibantu oleh **Ratu Dhiyafah., S.H.**, sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh Pembanding, Terbanding dan Turut Terbanding;

Hakim Anggota,

ttd.

Drs. H. U. Syihabuddin, S.H., M.H.

Hakim Anggota,

ttd.

Drs. Tata Sutayuga, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd.

Drs. H. Muhammad Chanif, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Ratu Dhiyafah, S.H.

Perincian biaya :

1. Proses Administrasi	Rp	130.000,00
2. Redaksi	Rp	10.000,00
3. Meterai	Rp	10.000,00
J u m l a h	Rp	150.000,00

Untuk Salinan
Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta,
Panitera,

Drs. Muhammad Yamin, M.H.