



**PUTUSAN**

**NOMOR : 490/PDT/2016/PT.DKI**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

PENGADILAN TINGGI JAKARTA yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata, pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Syariah**

**Tangerang Tbk**, beralamat di Jalan Serpong Raya Ruko Villa Melati Mas, Blok SR 1, No. 23-24, Serpong Tangerang, dengan surat kuasa khusus tertanggal Jakarta 01 September 2015 Nomor 76/KUASA/LGD/2015 didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 6 Oktober 2015 Nomor 2229/PMH/ / Pengadilan Negeri Jakarta, memberi kuasa kepada 1. Ari Kurniawan, S.H, 2. Firman, S.H, 3. Junaedi, S.H, 4. Imam Susilo, S.H, 5. Dimas Yuda Asmara, S.H, 6. Cakra Wira Putra, S.H, 7. E. Hamdani, S.H, 8. Agnes Jaziandra, S.H, kesemuanya adalah Pegawai PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, beralamat di Menara BTN Lt 14, Jalan Gajah Mada No. 1, Jakarta Pusat, 10130 cq. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Syariah Tangerang Tbk Ruko Villa Melati Mas, Blok SR 1, No. 23-24, Serpong Tangerang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, untuk kepentingan pemberi kuasa, mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 2 Desember 2015 Nomor 350/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst untuk Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **TERGUGAT III ;**

**MELAWAN**

**1.Hj. SUWINAH**, beralamat di Jalan Cempaka Putih Barat, RT. 001/RW. 011, Kel. Cempaka Putih Barat, Kec. Cempaka Putih, Jakarta Pusat , dengan surat kuasa khusus tertanggal Jakarta 13 Mei 2015 didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal

Hal 1 dari 20 Halaman Put. No.490/ Pdt/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26 Mei 2016 Nomor 1446/S.Kuasa/Pengadilan Negeri Jakarta, memberi kuasa kepada Darma AD Hutapea, S.H, Herbin Pilian Hutapea, S.H, Demak Jonni Hutapea, S.H, Juanda, S.H. para Advokat pada Law Office Dharma Hutapea & Partners, berkedudukan hukum di Jalan Layur No. 11 A, Rawamangun, Jakarta Timur, 13220, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri mewakili pemberi kuasa selaku Terbanding dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 2 Februari 2016 Nomor 350/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **PENGUGAT** ;

2. **Hj. NINA SERTI**, beralamat di Jalan Tanah Abang Blok B, Lantai LG (Toko Bunda), Jakarta Pusat, dan sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya ,Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**
3. **ACHMAD JAELANI**, terakhir beralamat di Jalan Cempaka Putih Barat, RT. 002/RW. 001, Kel. Cempaka Putih Barat, Kec. Cempaka Putih, Jakarta Pusat, dan sekarang tidak diketahui keberadaannya ; Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II** semula **TERGUGAT II** ;
4. **Kantor Notaris Dan PPAT Ardi Iriansyah, S.H.** beralamat di Ruko Golden Madrid 2 B1 H-10 BSD City, Jl. Letjen Sutopo, Rawa Buntu, Serpong, Tangerang, Banten, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III** semula **TURUT TERGUGAT** ;

## Pengadilan Tinggi tersebut.

- Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.
- Telah membaca putusan Sela tertanggal 2 Desember 2015 Nomor 350/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst.

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Terbanding/semula Penggugat, melalui kuasa hukumnya telah mengajukan gugatan tertanggal, Jakarta 7 Agustus 2015 yang

Hal 2 dari 20 Halaman Put. No.490/ Pdt/2016/PT.DKI

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 7 Agustus 2015 Nomor 350/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

1. Bahwa PENGUGAT adalah istri sah dari Almarhum ABDUL KODIR sebagaimana diterangkan surat Nikah Nomor: 6167.
2. Bahwa dalam pernikahannya tersebut PENGUGAT dengan Almarhum ABDUL KODIR telah membeli sebidang tanah dengan luas 174 M2, (seratus tujuh puluh empat meter persegi), berikut bangunan yang terletak di jalan Cempaka Putih Barat XI No. 16. RT.001/RW.011. Kelurahan Cempaka Putih Barat. Kecamatan Cempaka Putih. Jakarta Pusat.
3. Bahwa alas Hak atas tanah tersebut adalah Sertifikat Hak Milik No. 2818, atas nama ABDUL KODIR selaku suami, yang dikeluarkan kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta. Kotamadya Jakarta Pusat. Kecamatan Cempaka Putih. Kelurahan Cempaka Putih Barat.
4. Bahwa PENGUGAT tidak pernah menjaminkan sertifikat tanah Miliknya yang terletak di jalan Cempaka Putih Barat XI No. 16. RT.001/RW.011. Kelurahan Cempaka Putih Barat. Kecamatan Cempaka Putih Jakarta Pusat sebagai jaminan pelunasan hutang kepada TERGUGAT III dan memberikan ijin kepada Pihak lainnya untuk menggunakan sertifikat Hak Miliknya sebagai jaminan hutang.
5. Bahwa pernah anak PENGUGAT bernama ACHAMD ZAILANI (selaku TERGUGAT II), mengambil diam-diam sertifikat Hak Milik No. 2818 atas nama Alm. ABDUL KODIR dari rumah PENGUGAT, dan sampai dengan saat ini TERGUGAT II tidak pernah kembali kerumah.
6. Bahwa penggugat sekitar akhir tahun 2014 dan bulan Juni 2015 menerima surat teguran keterlambatan pembayaran cicilan dari Tergugat III, yang ditujukan atas nama Tergugat I, namun alamat surat ditujukan kerumah Penggugat ;
7. Bahwa dengan adanya teguran dari Teguran III, Penggugat menyadari ternyata sertifikat Hak Milik No.2818 Penggugat telah disalahgunakan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk dijadikan jaminan hutang kepada Tergugat III ;
8. Bahwa kemudian Penggugat telah berulang kali mendatangi Tergugat III, dan disampaikan oleh pimpinan Tergugat III pada tanggal 26 Maret 2014 dikantornya yaitu :
  - Bahwa pinjaman diajukan Tergugat I kepada Tergugat III ;

Hal 3 dari 20 Halaman Put. No.490/ Pdt/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penandatanganan surat kuasa hak tanggungan dilakukan dihadapan Notaris & PPAT ARDI IRIANSYAH,SH dan dihadiri masing- masing Pihak.
  - Bahwa TERGUGAT I, menerima Pinjaman kurang lebih sebesar Rp. 750.000.000.- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), dan dituangkan dalam perjanjian Pinjaman.
9. Bahwa kemudian pernah juga TERGUGAT I bersama dengan kuasa hukumnya mendatangi kantor kuasa hukum PENGUGAT atas adanya surat undangan kuasa hukum PENGUGAT. TERGUGAT I menyatakan kesalahannya dan berjanji untuk membayar lunas pinjamannya kepada TERGUGAT III, Namun kenyataannya sampai dengan saat ini TERGUGAT I tidak pernah ada itikat baiknya.
10. Bahwa dari uraian tersebut diatas maka dengan jelas adanya tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III yaitu:
- TERGUGAT I telah menjaminkan sertifikat Hak Milik No.2818 atas nama Alm suami PENGUGAT yang bukan miliknya kepada TERGUGAT III.
  - Bahwa TERGUGAT II telah mengambil sertifikat Hak Milik PENGUGAT tanpa sepengetahuan dirumah PENGUGAT.
  - Bahwa kemudian TERGUGAT I dan TERGUGAT II, telah BERSEKONGKOL SECARA MELAWAN HUKUM dalam melakukan pinjaman dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 2818, yang bukan miliknya Kepada TERGUGAT III.
  - Bahwa Tergugat III, telah memberikan pinjaman kepada Tergugat II, tidak melalui prosedur yang benar karena tanpa sepengetahuan dan tanpa melakukan survey ke lokasi objek jaminan. Sehingga Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah sebagaimana dalam sertifikat Hak Milik No. 2818 telah dirugikan.
11. Bahwa Penggugat juga melalui kuasa hukumnya melayangkan surat teguran/somasi kepada Tergugat I, Tergugat II, maupun Tergugat III. Namun sampai dengan saat ini tidak ada itikat baik untuk mengembalikan sertifikat No. 2818 atas nama Abdul Kodir kepada Penggugat :
12. Bahwa Tergugat I selalu berjanji untuk membayar lunas pinjamannya kepada Tergugat III. Namun kenyataannya sampai ssat ini Tergugat I tidak pernah ada itikat baiknya ;

Hal 4 dari 20 Halaman Put. No.490/ Pdt/2016/PT.DKI

#### Disclaimer

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



13. Bahwa akibatnya PENGGUGAT telah mengalami kerugian yang nyata atas perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, dan TERGUGAT III.
  14. Bahwa PENGGUGAT berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum atas hak-hak kepemilikan tanah dan bangunannya dalam sertifikat No. 2818 tersebut.
  15. Bahwa tindakan yang dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, serta TURUT TERGUGAT adalah Perbuatan Yang Melawan Hukum.
  16. Bahwa oleh karenanya maka perjanjian Pinjaman antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III adalah cacat hukum dan karenanya BATAL DEMI HUKUM, karena jaminan dalam perjanjian pinjaman yang dibuat oleh TERGUGAT I dengan TERGUGAT III, melalui jalur yang tidak benar atau dengan cara-cara yang melawan hukum.
  17. Bahwa dengan demikian adalah sah menurut hukum jika PENGGUGAT selaku Pemilik sertifikat mempunyai Hak untuk meminta pengembalian sertifikat yang saat ini berada pada TERGUGAT III.
  18. Bahwa akibatnya PENGGUGAT telah mengalami kerugiannya atas perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yaitu :
    - Hilangnya Manfaat atas sertifikat Hak Milik Nomor: 2818 atas nama Almarhum suami PENGGUGAT.
    - Sedangkan kerugian Immateril, tidak dapatnya Penggugat melakukan pinjaman pada Bank ;
  19. Bahwa untuk keadilan bagi PENGGUGAT maka PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang untuk meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan milik PENGUGAT.
  20. Bahwa gugatan PENGUGAT ini diajukan berdasarkan bukti-bukti autentik yang dapat dipertanggung jawabkan.
- Berdasarkan hal-hal tersebut yang telah dikemukakan diatas, Mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk:
1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah istri yang sah dari Almarhum ABDUL KODIR, sekaligus PENGGUGAT adalah Ahli Waris dari Almarhum suami PENGUGAT.
  3. Menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah selaku pemilik sah atas tanah dengan luas 174 M2, (seratus tujuh puluh empat meter persegi), berikut bangunan yang terletak di jalan Cempaka Putih





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat XI No. 16. RT.001/RW.011. Kelurahan Cempaka Putih Barat. Kecamatan Cempaka Putih. Jakarta Pusat. Berdasarkan sertifikat Hak Milik No 2818.

3. Menyatakan bahwa Perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT adalah perbuatan yang melawan hukum;
4. Menyatakan segala bentuk perjanjian dalam pemberian kredit/pinjaman dari TERGUGAT III kepada TERGUGAT I dengan jaminan tanah dan bangunan yang terletak di jalan Cempaka Putih Barat XI No. 16. RT.001/RW.011. Kelurahan Cempaka Putih Barat. Kecamatan Cempaka Putih. Jakarta Pusat berdasarkan sertifikat Hak Milik No 2818, tersebut adalah cacat hukum.
5. Menghukum TERGUGAT III untuk mengembalikan tanpa syarat hak kepemilikan berupa sertifikat Hak Milik No 2818, atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan Cempaka Putih Barat XI No. 16. RT.001/RW.011. Kelurahan Cempaka Putih Barat. Kecamatan Cempaka Putih. Jakarta Pusat. Kepada Pihak PENGUGAT.
6. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III untuk tunduk dan mematuhi putusan ini ;
7. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, secara bersama-sama untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pembanding semula Tergugat III melalui kuasa hukumnya mengajukan jawaban yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEDUDUKAN HUKUM DAN TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM PENGUGAT MENGGUGAT TERGUGAT III.

Bahwa Penggugat dalam Gugatannya tidak mempunyai kedudukan hukum sebagai penggugat dalam menggugat Tergugat III atas dasar perbuatan melawan hukum. Bahwa TERGUGAT III melakukan hubungan hukum dengan Tergugat I yang tertuang dalam Akad Pembiayaan No. 71001085 yang telah dilegalisasi oleh Kantor Notaris dan PPAT Ardilriansyah, S.H dan memberikan pembiayaan senilai Rp.750.000.000,- (Tujuh Ratus Lima

Hal 6 dari 20 Halaman Put. No.490/ Pdt/2016/PT.DKI

### Disclaimer

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



PuluhJuta Rupiah) selanjutnya objek gugatan sertifikat SHM No.2818 menjadi agunan pada Tergugat III. Sehingga jelas Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dan mempunyai kedudukan hukum Penggugat dalam menyatakan perjanjian pembiayaanTergugat III dengan Tergugat I cacat hukum. Dengan demikian gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dan kedudukan hukum (legal standing) dengan Tergugat III.

**2. DALIL GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS ( Obscurr Libel)**

Bahwa tidak terdapat irrelevansi antara posita dengan petitum gugatan dimana pada petitum butir 4 *"menyatakan segala bentuk perjanjian dalam pemberian kredit pinjaman dari Tergugat III kepada Tergugat 1 dengan jaminan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cempaka Putih Barat XI No. 6 RT.01/ RW 011 Kelurahan Cempak Putih Barat Kecamatan Cempaka Putih Jakarta Pusat berdasarkan sertifikat hak milik No.2818 tersebut adalah cacat hukum"* padahal alasan cacat hukum pada perjanjian pemberian pinjaman dari Tergugat III kepada Tergugat I tidak pernah diuraikan Penggugat pada dalil posita Penggugat. Bahwa Tergugat III melakukan hubungan hukum dengan Tergugat I tertuang dalam Akta Pembiayaan No. 71001085 yang telah di legalisasi oleh Kantor Notaris dan PPAT Ardilriansyah, S.H dan memberikan pinjaman senilai Rp.750.000.000,- (TujuhRatus Lima PuluhJuta Rupiah) sehingga Akad Pembiayaan tersebut sah secara hukum sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara. Sehingga Dalil Penggugat yang menyatakan perjanjian kredit cacat hukum dan perbuatan melawan hukum adalah jelas sangat mengada-ada.

Bahwa berdasarkan hal tersebut posita dan petitum penggugat telah mengakibatkan gugatan a quo menjadi tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk) sehingga formulasi gugatan menjadi tidak jelas dan mengandung kelemahan oleh karenanya haruslah ditolak;berdasarkan azas demi kepentingan beracara (Process Doelmatigheid) suatu gugatan dianggap memenuhi syarat formil apabila dalilgugatan terang & jelas atau tegas (duidelijke) sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 12-12-1970 Nomor492K/sip/1970.

**3. DALIL GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK BERALASAN HUKUM DAN MELAWAN HUKUM.**

Bahwa dalam surat gugatan a quo. Penggugat mempermasalahkan objek jaminan dan Akad Pembiayaan antara Tergugat I kepada tergugat III. Hal

Hal 7 dari 20 Halaman Put. No.490/ Pdt/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini tidak mempunyai alasan hukum dan kewenangan hukum penggugat memperlakukan hal tersebut Karena sebenarnya yang menyebabkan kerugian penggugat Mutlak adalah Tergugat II yaitu anak dari Penggugat. Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung No. 1230 K/SIP/1980 menyatakan

*"Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum"*

Selanjutnya Putusan Mahkamah Agung No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Maret 1985

*Tidak diperkenankan meletakkan sita jaminan (convesatoir beslag) terhadap harta kekayaan yang sudah dijaminakan hutang kepada bank* Sehingga dalam gugatan yang diajukan jelaslah tidak mempunyai dasar hukum dan sebaliknya Penggugat menentang hukum dengan menggugat Tergugat III tanpa menjelaskan dan menguraikan seperti apa perbuatan melawan hukum tergugat III yang melanggar hak penggugat.

Dengan demikian gugatan Penggugat pantaslah ditolak.

#### 4. Eksepsi mengenai Kompetensi Absolut;

Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo hal ini dikarenakan:

Bahwa objek perkara dengan gugatan Nomor:350/PDT .G/2015/PN.JKT.PST adalah objek sengketa pemberian kredit dalam bentuk ekonomi syariah yang dijadikan agunan di Bank BTN dengan permintaan dari Penggugat untuk membatalkan perjanjian yang berdasarkan pada nilai-nilai ekonomi syariah seperti dokumen akad wakalah dan akad pembiayaan sehingga proses pemberian kredit antara Tergugat III dengan Penggugat yang dipermasalahkan bukan wewenang dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melainkan kewenangan dari Pengadilan Agama Tangerang.

Bahwa didalam Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Undangundang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, Pasal 49 dinyatakan:

*"Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang: a. Perkawinan; b. Waris; c. Wasiat; d. Hibah; e. Wakaf; f. Zakat; g. Infaq; h. Shadaqah; dan i. Ekonomi Syarl'ah",*

#### 5. Gugatan Error In pessona

Bahwa dalam gugatan PENGUGAT, TERGUGAT I bernama Nina Sertiberalamat di jalan Tanah Abang Blok B, Lantai Lg. (Toko Bunda) Jakarta

Hal 8 dari 20 Halaman Put. No.490/ Pdt/2016/PT.DKI

#### Disclaimer

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





Pusat sedangkan data yang dimiliki oleh TERGUGAT III, nama dari Debitur TERGUGAT III adalah saudara Nina Kusuma yang menurut kartu tanda penduduknya beralamat di Komplek Bina Lindung Jalan Bina Darma 2 B11/9 RT 001/ RW011. Sehingga Gugatan penggugat tidak jelas siapa yang digugat dan pantaslah gugatan tersebut tidak diterima.

Bahwa berdasarkan hal yang diuraikan di atas, maka sangatlah patut menurut hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang terhormat mengabulkan eksepsi diatas atau sebagian untuk memeriksa dan mengadili perkara Aquo memberikan putusan SELA sebagai berikut :

1. Menyatakan gugatan Penggugat kabur (obscure libel) dikarenakan objek gugatan tidak jelas antara posita dan petitumnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Tidak Beralasan Hukum dikarenakan tidak memiliki dasar hukum dan tidak menguraikan perbuatan melawan hukum seperti apa yang dilakukan Tergugat III sehingga gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil
3. Menyatakan Penggugat tidak berwenang menggugat Tergugat III dikarenakan tidak memiliki kedudukan hukum dalam mempermasalahkan perjanjian kredit antara Tergugat III dengan Tergugat I
4. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa gugatan No. 350/PDT .G/2015/PN.JKT.PST dikarenakan gugatan tersebut berhubungan dengan ekonomi syariah sesuai dengan UU No.3 Tahun 2006.

Bahwa Selanjutnya apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta pusat Yang Terhormat berpendapat lain terhadap eksepsi tersebut diatas , maka TERGUGAT I mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut:  
**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa semua tergugat I kemukakan pada bagian eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini;
2. Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat I.
3. Bahwa Tergugat I tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan objek Perkara.
4. Bahwa telah benar Bahwa telah benar terjadi perikatan berupa akad pembiayaan KPR BTN platinum ib yang ditanda-tangani oleh Tergugat I selaku Debitur atas persetujuan suami Tergugat I selaku Isteri dihadapan Notaris dan PPAT Ardilriansyah, S.H Notaris, sebagaimana tersebut dalam



Akta Notaris dan PPAT Ardilriansyah, S.H tanggal 18 Maret 2011 dengan plafon kredit sebesar Rp750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu pembiayaan selama selama 123 bulan terhitung sejak tanggal 18 Maret 2011.

5. Bahwa bank sebagai kreditur telah melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam PK kepada para Tergugat I dengan cara melakukan pencairan pembiayaan melalui rekening Koran yang ada pada Bank yang dapat dibuktikan dengan rekening Koran/cek BG. Sehingga telah dicairkan fasilitas pembiayaan kepada Penggugat maka Bank BTN telah melaksanakan kewajibannya dengan sempurna kepada Tergugat I, sehingga Tergugat I telah menggunakan fasilitas pembiayaan Bank BTN untuk membeli rumah yang terletak di Jalan Cempaka Putih Barat Rt.001/Rw.0111, Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat berdasarkan akad pembiayaan yang telah dilegalisasi oleh Notaris dan PPAT Ardilriansyah, S.H dan mempunyai kewajiban untuk melunasinya ;
6. Bahwa sebelum terjadi realisasi kredit Tergugat III telah melakukan survey lokasi ke perumahan yang terletak di Jalan Cempaka Putih Barat. RT.001/RW.011. Kelurahan Cempaka Putih Barat. Kecamatan Cempaka Putih. Jakarta Pusat melalui Jasa Kantor Penilai Publik (Appraiser).
7. Bahwa sebelum terjadi realisasi pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) pada Tergugat 111, Tergugat 1 wajib untuk memenuhi persyaratan berupa pembayaran biaya-biaya pra-realisis pembiayaan yang dituangkan dalam Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3)
8. Bahwa setelah pencairan pembiayaan Tergugat I telah menandatangani Akta Jual Beli dan menandatangani segala perjanjian pembiayaan yang selanjutnya diproses pengikatan oleh Notaris Ardilriansyah S.H., M.Kn dan dengan ini notaris Ardilriansyah S.H., M.Kn ( Turut Tergugat) mempunyai kewajiban untuk mengikat agunan sampai sertifikat diikat dengan hak tanggungan. Sebagaimana dilampirkan dalam bentuk covernote yang ditandatangani oleh turut tergugat.
9. Bahwa TERGUGAT III telah melakukan penagihan dan penyelamatan Pembiayaan macet dengan benar kepada TERGUGAT I dan telah berulang kali terjadi pertemuan antara TERGUGAT I dengan petugas TERGUGAT III, komunikasi lisan maupun dalam bentuk Surat Peringatan Penyelesaian Tunggalan pembiayaan, melalui Surat Peringatan I No.921/TGR/SUPP/X11/2013, tanggal 13 Desember 2013 dan Surat Peringatan II tanggal 31 Desember 2013, Surat Peringatan III No. 82/TGR/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUPP/I/2014 tanggal 7 Februari 2014.

10. Bahwa tidak benar Tergugat III memberikan somasi sekitar akhir tahun dan bulan Juni 2015 kepada alamat agunan Tergugat I. Bahwa Tergugat III telah mengirimkan surat somasi kepada Tergugat I untuk dibayar kredit selama ini. Dan sehingga pada point 6 ini pantas dikesampingkan (surat somasi tanggal 2012) ;
11. Bahwa perbuatan TERGUGAT I yang tidak membayar angsuran kreditnya seperti diatur di dalam Perjanjian Kredit sudah tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1234 KUHPdata yang menyebutkan "*Perikatan diberikan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu*", dimana akibat dari tidak dipenuhinya prestasi tersebut (ciderajani /wanprestasi) menimbulkan kerugian bagi orang lain dan mewajibkan membayar kerugian dimaksud ;
12. TERGUGAT I telah melakukan wanprestasi sesuai dengan ketentuan Pasa11238 KUHPdata yang berbunyi :  
"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa siberutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan."
13. Bahwa akibat perbuatan cidera janji/ wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT I telah menimbulkan kerugian bagi TERGUGAT III yang dapat dirinci sebagai berikut :
- |                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Sisa Pokok       | : Rp.691.621,477,-   |
| Tunggakan Margin | : Rp.484.694.627,-   |
| Tunggakan Denda  | : Rp.103.787.288,-   |
| Total            | : Rp.1.280.103.392,- |
14. Bahwa terhadap apa yang disampaikan Penggugat kepada Tergugat 111. Dalam perkara gugatan a quo Tergugat 111 tidak tahu menahu permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat 11 (anaknya) sehingga hal ini tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat sehingga pantaslah gugatan ini ditolak.
15. Bahwa Pernyataan penggugat pada poin 5 gugatan menyatakan bahwasanya  
"*bahwa pernah anak penggugat bernama Ahmad Jailani (Selaku Tergugat mengambil secara diam-diam Sertifikat Hak Milik no.2818 atas nama Alm.Abdul Khodir dari rumah PENGGUGAT, dan sampai saat ini TERGUGAT II tidak pernah kembali kerumah*"

Hal 11 dari 20 Halaman Put. No.490/ Pdt/2016/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalil ini tidak ada hubungan apapun dengan TERGUGAT III serta tidak ada perselisihan hukum dengan Penggugat, semata-mata ini adalah dalil pernyataan kelalaian dari Penggugat dalam memberikan sertifikat sebagai tergugat dikarenakan adanya unsure penggelapan dalam rumah tangga (pidana) pada lingkungan keluarga Penggugat ;

Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958 menyebutkan bahwa *untuk dapat menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara*. Bahwa dalam gugatan yang diajukan jelaslah tidak ada perselisihan hukum dengan Penggugat. Dengan demikian dalil ini pantas ditolak.

16. Bahwa perlu kami jelaskan Agunan Tergugat III yang merupakan bangunan milik Tergugat I telah diikat dengan SKMHT dan ditandatangani Akta Jual beli antara penjual dengan Tergugat I melalui notaris Ardilriansyah S.H.,M.Kn. Sehingga Penggugat yang menyatakan sah pemilik sertifikat atas nama Abdul Khodir adalah tidak benar.

17. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas terhadap dalil gugatan Penggugat No.10 yang menyatakan

" Bahwa tergugat III, telah memberikan pinjaman kepada tergugat I tidak melalui prosedur yang benar karena tanpa sepengetahuan dan tanpa melakukan survey lokasi objek jaminan, sehingga penggugat sebagaimana dalam SHM No.2818 telah dirugikan.

Bahwa Tergugat III telah jelas-jelas melakukan survey objek jaminan dan telah melakukan prosedur yang benar. Dan hal ini semata-mata suatu fakta yang dibalikan karena sesungguhnya fakta yang paling merugikan Penggugat mutlak adalah anaknya sendiri bukan dari TERGUGAT III yang telah menjalani sesuai dengan prosedur yang benar dalam melakukan proses pemberian pembiayaan.

18. Bahwa TERGUGAT III dan TERGUGAT I berhak mendapat perlindungan hukum atas agunan yang diagunkan di TERGUGAT III sesuai dengan yurisprudensi :

Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung No. 1230 K/SIP/1980 menyatakan

*"Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum"*

Selanjutnya putusan Mahkamah Agung No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Maret 1985 ;

Hal 12 dari 20 Halaman Put. No.490/ Pdt/2016/PT.DKI

### Disclaimer

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



*Tidak diperkenankan meletakkan sita jaminan (convesatoir beslag) terhadap harta kekayaan yang sudah dijaminkan hutang kepada bank*

19. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas terhadap Point.16 yang menyatakan :

" Bahwa oleh karenanya maka ..... perjanjian jaminan telah dianggap cacat hukum melalui jalur yang tidak benar dan dengan cara melawan hukum"

Bahwa sesuai dengan Pasal 1320 KUHPdata perjanjian antara TERGUGAT III dengan Tergugat I adalah sah secara hukum yang dituangkan dalam bentuk akta perjanjian kredit dan melalui pengakuan hutang hal ini tidak berhak Penggugat menyatakan Cacat hukum.

Bahwa adanya kesepakatan antara Tergugat I dengan Tergugat III dalam pemberian biaya kredit kepada Tergugat I. Tergugat I telah cakap hukum dalam melakukan perjanjian kredit dan suatu sebab yang halal yaitu melakukan pinjaman uang kepada TERGUGAT III untuk ..... (*mohon diisi peruntukan kredit*) tanpa ada paksaan, kekhilafan dan penipuan yang dilakukan oleh TERGUGAT III. Sehingga yang mulia majelis hakim pantaslah dalil ini ditolak.

20. Bahwa jika dicermati dalam perkara ini, TERGUGAT III telah memproses permohonan pembiayaan sesuai dengan prosedur/mechanisme yang berlaku dan terbukti telah dilakukannya tandatangan perjanjian kredit secara sah secara hukum.

21. Bahwa TERGUGAT III sangat jelas tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum berkaitan dengan memberikan pinjaman kepada Tergugat I tanpa melalui prosedur yang benar dan merugikan Penggugat. Berdasarkan hal-hal tersebut yang telah dikemukakan diatas, Mohon majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk :

PRIMAIR :

Dalam Eksepsi:

1. Menerima atau mengabulkan eksepsi TERGUGAT III untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan PENGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima dalam putusan sela (*provisi*).

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan PENGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan sahnyanya dan berlakunya perikatan secara hukum berupa





Akad Pembiayaan No. 71001085 yang telah dilegalisasi oleh Kantor Notaris dan PPAT Ardilriansyah, S.H yang ditanda-tangani oleh Tergugat I selaku Debitur atas persetujuan suami selaku Isteri dihadapan Notaris dan PPAT Ardilriansyah, S.H sebagaimana tersebut dalam Akta Akad Pembiayaan No. 71001085 tanggal 18 Maret 2011 dengan plafon pembiayaan sebesar Rp750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu pembiayaan selama 123 bulan.

3. Menyatakan Tergugat III mengalami kerugian materiil sebesar Rp.1.280.103.392,- (satu miliar duaratus delapan puluh juta seratus tiga ribu tiga ratus Sembilan puluh dua rupiah).
4. Menyatakan sah Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat III yang masih dalam pembuatan di Notaris dan PPAT Ardilriansyah, S.H.
5. Menyatakan sah SKMHT yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Ardilriansyah, S.H secara hukum.
6. Menolak gugatan Penggugat yang menghukum Tergugat untuk menyerahkan sertifikat hak milik.
7. Menyatakan agunan BTN dilindungi secara hukum.
8. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

**SUBSIDAIR:**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban tersebut Terbanding/semula Penggugat mengajukan Replik tertulis, sedangkan Pembanding/semula Tergugat III, terhadap Replik tersebut, mengajukan Duplik, Replik dan Duplik tersebut sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut diatas, pada tanggal 2 Februari 2016, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan putusan yang amar putusannya pada pokoknya berisi sebagai berikut ;

**DALAM EKSPSI :**

- Menolak seluruh eksepsi dari Tergugat III ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Meyatakan bahwa Penggugat adalah istri yang sah dari almarhum Abdul Kodir, dan Penggugat bersama anak-anaknya Mohammad Nurwandi, Achmad Jaelani, Siti Suharti, dan Siti Romlah adalah ahli waris dari almarhum Abdul Kodir ;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat adalah perbuatan melawan hukum ;
4. Memerintahkan Tergugat III untuk mengembalikan Sertifikat hak Milik No. 2818 Desa Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Kotamadya Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta atas nama Abdul Kodir kepada Penggugat ;
5. Menolak gugatan selain dan selebihnya ;
6. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat I dan Tergugat III secara tanggung renteng sebesar Rp.6.916.000,- (enam juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan tersebut telah diberitahukan dengan syah kepada :

1. Turut Terbanding I /semula Tergugat I ;
2. Turut Terbanding II/ semula Tergugat II ;

Pada tanggal 4 April 2016 melalui kantor Walikota Jakarta Pusat sebagaimana tersebut dalam relaas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 350/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst tanggal 2 Februari 2016 ;

Menimbang, bahwa putusan tersebut diatas juga telah diberitahukan kepada Turut Terbanding III/semula Turut Tergugat pada tanggal 15 Juni 2016, sebagaimana tersebut dalam risalaah pemberitahuan isi putusan Pegawai Negeri Jakarta Pusat Nomor 350/pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst tanggal 2 Februari 2016;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, Pembanding /semula Tergugat III pada tanggal 12 Februari 2016, di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengajukan permohonan banding sebagaimana tersebut dalam Akta Permohonan Banding Nomor : 14/SRT.PDT.BDG/2016/PN.JKT.PST. jo. Nomor : 350/PDT.G/2015/PN.JKT.PST. tanggal 2 Februari 2016 ;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding/semula Penggugat pada tanggal 12 Mei 2016, sebagaimana tersebut dalam relaas pemberitahuan banding Nomor 350/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst jo Nomor 14/SRT.PDT.G/2016/PN.Jkt.Pst ;

Hal 15 dari 20 Halaman Put. No.490/ Pdt/2016/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut dengan relaas pemberitahuan banding Nomor 350/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst jo Nomor 14/SRT.PDT.G/2016/PN.Jkt.Pst telah diberitahukan pula kepada :

1. Turut Terbanding I / semula Tergugat I pada tanggal 13 Mei 2016 ;
2. Turut Terbanding II / semula Tergugat II pada tanggal 13 Mei 2016 ;
3. Turut Terbanding III / semula Turut Tergugat pada tanggal 30 Mei 2016 ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Pemanding/semula Tergugat III, melalui kuasanya telah mengajukan memori banding tertanggal Tangerang 26 April 2016 ;

Menimbang, bahwa memori banding tersebut, dengan relaas pemberitahuan memori banding Nomor 350/PDT.G/2015/PN.Jkt.Pst jo. Nomor 14/SRT.PDT.BDG/2016/PN.Jkt.Pst telah diberitahukan dan diserahkan kepada :

1. Terbanding/semula Penggugat pada tanggal 12 Mei 2016 ;
2. Turut Terbanding I / semula Tergugat I pada tanggal 13 Mei 2016 ;
3. Turut Terbanding II / semula Tergugat II pada tanggal 13 Mei 2016 ;
4. Turut Terbanding III / semula Turut Tergugat pada tanggal 30 Mei 2016 ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding/semula Penggugat, telah mengajukan kontra memori banding, dengan relaas pemberitahuan kontra memori banding Nomor 350/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst jo. Nomor 14/SRT.PDT.BDG/2016/PN.Jkt.Pst telah diberitahukan dan diserahkan kepada :

Pemanding/semula Tergugat III pada tanggal 01 Juni 2016 ;

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berpekara dengan relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (Inzage) Nomor 350/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst jo. 14/SRT.PDT.BDG/2016/PN.Jkt.Pst telah diberitahukan untuk memeriksa berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi, masing-masing pada tanggal :

1. Pemanding/semula Tergugat III pada tanggal 20 Mei 2016 ;
2. Terbanding / semula Penggugat pada tanggal 12 Mei 2016 ;
3. Turut Terbanding I / semula Tergugat I pada tanggal 13 Mei 2016 ;
4. Turut Terbanding II / semula Tergugat II pada tanggal 13 Mei 2016 ;
5. Turut Terbanding III / semula Turut Tergugat pada tanggal 30 Mei 2016 ;

Hal 16 dari 20 Halaman Put. No.490/ Pdt/2016/PT.DKI



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;**

Menimbang, bahwa gugatan dari Terbanding/ semula Penggugat tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 2 Februari 2016, yang kemudian pada tanggal 12 Februari 2016. Pembanding/semula Tergugat III terhadap putusan tersebut telah mengajukan permohonan banding ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut , Pengadilan Tinggi menilai bahwa permohonan banding tersebut diajukan dalam tenggang waktu, tata cara serta syarat-syarat yang telah ditentukan undang-undang , oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, pembanding/semula Tergugat III dalam memori bandingnya telah mengajukan keberatan dan alasan keberatannya, sebagaimana terurai dalam memori bandingnya, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

- Bahwa dari fakta-fakta yang diperoleh dipersidangan ternyata awal dari permasalahan dalam perkara ini adalah dari perbuatan Ahmad Jailani (Tergugat II) yang telah mengambil secara diam-diam SHM Nomor 2818 dan tidak menutup kemungkinan bahwa ada persekongkolan antara Tergugat I dan Tergugat II mengelabui Pembanding pada saat berlangsungnya proses akad kredit ;
- Bahwa dari fakta-fakta tersebut yang telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah Tergugat II, yang telah mengambil secara diam-diam SHM Nomor 2818, yang kemudian diagunkan kepada Pembanding sehingga yang harus mengganti kerugian adalah Tergugat II ;
- Bahwa Pembanding keberatan apabila dihukum untuk mengembalikan sertifikat SHM 2818 tersebut karena yang melakukan perbuatan melawan hukum adalah Tergugat II ;

Menimbang, bahwa dalam kontra memori bandingnya Terbanding/semula Penggugat telah menyampaikan keberatan dan alasan keberatannya terhadap memori banding tersebut, sebagaimana terurai dalam kontra memori bandingnya yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

- Bahwa alasan-alasan keberatan Pembanding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut diatas sebenarnya telah di kemukakan dalam jawaban, maupun dalam duplik, dan hal tersebut telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh hakim Tingkat Pertama ;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut mohon putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 2 Februari 2016, Nomor 350/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst untuk dikuatkan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari memori banding, kontra memori banding, berkas perkara, dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 2 Februari 2016 Nomor 350/Pdt.G/2015/PN. Jkt.Pst, mempertimbangkan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari eksepsi Pembanding/semula Tergugat III sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari pertimbangan hukum dari Hakim Tingkat Pertama dalam eksepsi, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkannya dan oleh karena dalam memori bandingnya Pembanding/semula Tergugat III tidak mengajukan keberatan terhadap pentingnya hukum dalam eksepsi tersebut, maka Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkan lebih lanjut terhadap eksepsi tersebut, dan oleh karena putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 2 Februari 2016 Nomor 350/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst dalam eksepsi tersebut dapat dikuatkan ;

## DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari Terbanding/semula Penggugat sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari memori banding, kontra memori banding, berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 2 Februari 2016, Nomor 350/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst, Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah pengadilan Tinggi mempelajari pertimbangan – pertimbangan hukum Hakim pengadilan Tingkat Pertama dalam pokok perkara, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum dari hakim Tingkat Pertama yang dapat disimpulkan bahwa dari bukti-bukti yang diajukan baik oleh Terbanding/semula Penggugat maupun Pembanding/semula Tergugat III yaitu P4,P5,P6 ,P7 dan T III-I s/d TIII-10 dari bukti bukti tersebut tidak di temukan bukti bahwa pada tanggal 18 Maret 2011 telah terjadi Transaksi jual beli atas rumah dan tanah tersebut dalam SHM 2818 antara Abdul Kadir dengan Turut Terbanding I /semula Tergugat I, karena pada tanggal 26 Oktober 2001, Abdul kadir telah meninggal dunia ;

Menimbang, bahwa oleh karena SHM Nomor 2818 tersebut masih atas nama Abdul Kadir maka penjamin atas SHM Nomor 2818 terhadap hutang Turut Terbanding/semula Tergugat I kepada Pembanding/semula Tergugat III melalui

Hal 18 dari 20 Halaman Put. No.490/ Pdt/2016/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Terbanding III/semula Turut Tergugat tanpa persetujuan dan hadirnya semua ahli waris Abdul kadir adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Pengadilan Tinggi Tidak sependapat dengan memori banding dari Pembanding/semula Tergugat III tersebut diatas oleh karena itu harus di kesampingkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum dari Hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara, maka seluruh pertimbangan hukum tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini, dan oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 2 Februari 2016 Nomor 350/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst dalam pokok perkara dapat dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pengadilan Tingkat Banding ini Pembanding/semula Tergugat III tetap berada pada pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membyar biaya perkara , yang besarnya biaya perkara pada tingkat banding tersebut akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

Mengingat , Undang-undang Nomor 20 tahun 1947 dan peraturan-peraturan yang bersangkutan dengan perkara ;

## M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Tergugat III tersebut.

### **DALAM EKSEPSI ;**

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 2 Februari 2016, Nomor 350/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst ;

### **DALAM POKOK PERKARA ;**

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 2 Februari 2016 Nomor 350/Pdt.G/2015/PN.JKT.PST yang dimintakan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding/semula Tergugat III untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding besarnya biaya perkara tersebut ditetapkan sebesar Rp 150.000.- ( seratus lima puluh ribu rupiah ).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari : **Senin tanggal 24 Oktober 2016** oleh kami **NY.ESTER SIREGAR, SH.MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **PURNOMO RIJADI, SH.** dan **M. YUSUF,**

Hal 19 dari 20 Halaman Put. No.490/ Pdt/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**SH.M.Hum** Hakim Tinggi masing - masing selaku Hakim Anggota yang berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 16 Agustus 2016, Nomor 490/Pen/Pdt/2016/PT.DKI telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa, tanggal 25 Oktober 2016** dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta didampingi oleh : **ENDANG WIDAYATI,SH**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;-----

## HAKIM ANGGOTA

## HAKIM KETUA MAJELIS

**PURNOMO RIJADI. S.H.**

**NY. ESTER SIREGAR,SH.MH**

**M. YUSUF,SH.M.Hum.**

## PANITERA PENGGANTI

**ENDANG WIDAYATI,SH.**

### Rincian Biaya perkara :

Materai	Rp. 6.000,-
Redaksi	Rp. 5.000,-
<u>Pemberkasan</u>	Rp. 139.000,-
Jumlah	Rp 150.000,-

Hal 20 dari 20 Halaman Put. No.490/ Pdt/2016/PT.DKI