



PUTUSAN

Nomor 124/PDT/2017/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

YUS DHARMAN, S.H., beralamat di Jl. Musyawarah II/5 RT 015 / RW. 002 Joglo, Kembangan Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I:

H I L D A Y A N T I, beralamat di Jl. Musyawarah II/5 RT 015 / RW. 002 Joglo, Kembangan Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II ;

Keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sunaryo Saruddin, S.H., dan Andy P. Putera, S.H.,M.H., Advokat pada Kantor Advokat Sunaryo Saruddin & Rekan, beralamat di Jl. K.H. Abdullah Safi'ie No. 27 Lt. 2 Tebet Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 30 Juni 2016, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding/semula Penggugat**;

Melawan :

1. PT SINAR PEMATANG MITRA, berkedudukan di Taman Tekno BSD sektor XI Blok M No. 19, Tangerang, Banten, yang diwakili oleh Budi Santoso Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rante Tandian, S.H., Mary Gerung, S.H., dan Jessica Diva, S.H., Advokat pada Kantor Hukum T. TANDIAN, SH., & REKAN, beralamat di Jalan Komplek Pertamina Tugu Blok E Nomor : 22! Kelurahan Tugu, Kecamatan Koja Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Desember 2015 selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I/semula Tergugat I**;

2. BUDI SANTOSO, beralamat di Permata Mediterania Jl. S.R. No. 1 RT. 009 / RW. 03 Srengseng Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada T. Triyanto, S.H.,C.N., Jonny Siburian, S.H., J.B. Budhisatrio, S.H., Marbudi Haidi Partogi, S.H., Dominicus Hasudungan Leonard, S.H., dan Fernando Lumban Gaol, S.H.,

Hal. 1 dari 43 hal. Putusan Perdata No. 124/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Advokat, dan Konsultan Hukum di Kantor TRI & REKAN (3R) beralamat di Jalan Raden Saleh Raya No. 45 A, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Desember 2015, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II/semula Tergugat II**;

3. PT. BANK VICTORIA INTERNATIONAL Tbk. Berkedudukan di Ruko Green Ville Blok BG No. 23 Jl. Tanjung Duren Barat I, Duri Kepa Jakarta Barat, diwakili oleh Daniel Budirahayu dan Ramon M Runtu, selaku Direksi, dalam peradilan tingkat pertama memberikan kuasa kepada Isdawati, S.H., dan Faizal Roni, S.H., Advokat dan Penasihat Hukum pada "ISDAWATI, S.H., & REKAN", beralamat di. Jalan Raya Kelapa Kopyor CE II No. 9 Kelapa Gading Permai Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 Desember 2015, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III/semula Tergugat III**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 18 Oktober 2017 Nomor : 124/PEN/PDT/2017/PT.BTN tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan pada hari yang sama penunjukan Penitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Banten;

Membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 708/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 28 Juni 2016;

Tentang Duduk Perkaranya :

Menimbang, bahwa Pembanding/semula Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 November 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 12 November 2016 dalam Register Nomor 708/Pdt.G/2015/PN.Tng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi dasar dan Dalil-Dalil diajukannya gugatan ini sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat I adalah Pemilik sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada diatasnya, yang terletak di Ji. Gili Samping No.17A atau Jl. Trio Sada No.17A RT 005 / RW 05 Kel. Kebon Jeruk, Kec. Kebon Jeruk,

Hal. 2 dari 43 hal. Putusan Perdata No. 124/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Barat dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No.1967/Kebon Jeruk, Gambar Situasi No.200/263/1976 tertanggal 14 April 1976 seluas 896 m2. (Bukti P - 1)

2. Bahwa hubungan antara Para Penggugat dengan Tergugat II secara pribadi adalah sangat dekat, bahkan Tergugat II telah dianggap sebagai adik angkat dari Penggugat I, dan karenanya apa saja yang biasanya Tergugat II minta kepada Para Penggugat, baik untuk kepentingan pribadi dan / ataupun untuk kepentingan Tergugat I (PT.Sinar Pematang Mitra), Para Penggugat selalu memenuhinya.
3. Bahwa oleh karena hubungan pribadi Tergugat II dengan Para Penggugat sangat dekat, maka pada bulan Januari 2014 Tergugat II telah membujuk Penggugat I agar bersedia meminjamkan Sertipikat Hak Milik No.1967/Kebon Jeruk Gambar Situasi No.200/263/1976 tertanggal 14 April 1976 seluas 896 m2, yang merupakan bukti hak atas sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada di atasnya, setempat dikenal dengan Jl. Gili Samping No.17A atau Jl. Trio Sada No.17A RT 005 / RW 05 Kel. Kebon Jeruk, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dengan janji Tergugat II baik secara pribadi maupun sebagai Direktur dari Tergugat I akan memberikan dana sebesar 5,2% / tahun dari dana yang akan didapatkan dari hasil meng-agunkan tanah beserta rumah milik dari Penggugat I yang telah disebutkan pada angka (1) diatas.
4. Bahwa atas bujukan dari Tergugat II, akhirnya Penggugat I pada tanggal 30 Januari 2014 menyetujui maksud daripada Tergugat II; walaupun mendapat tentangan dari Penggugat II; untuk meng-agunkan sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada di atasnya milik Penggugat I kepada Tergugat III. (Bukti P - 2)
5. Bahwa kemudian pada tanggal 21 April 2014, dengan surat No.003/OL-GVL/IV/14 Tergugat III telah setuju untuk memberikan kredit kepada Tergugat I sebesar Rp. 16.000.000.000, (enam belas milyar rupiah), dengan salah satunya menggunakan agunan berupa sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada di atasnya, yang terletak di Jl. Gili Samping No.17A atau Jl. Trio Sada No.17A RT 005 / RW 05 Kel. Kebon Jeruk, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No.1967/Kebon Jeruk Gambar Situasi No.200/263/1976 tertanggal 14 April 1976 seluas 896 m2, dan atas uang sejumlah Rp. 16.000.000.000,- (enam belas milyar) tersebut semuanya masuk ke rekening Tergugat I.
6. Bahwa kemudian pada tanggal 25 November 2014 Tergugat I telah berkirir

Hal. 3 dari 43 hal. Putusan Perdata No. 124/PDT/2017/PT BTN

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

surat kepada Tergugat III sebagaimana suratnya No.005PB/SPM-VIC/XI/2014 dengan perihal pemberitahuan yang intinya menyatakan bahwa Tergugat I dalam keadaan tidak operasional lagi, sehingga menyebabkan Tergugat I sebagai penerima uang kredit dari Tergugat III tidak dapat lagi melaksanakan kewajibannya untuk mencicil setiap bulan kepada Tergugat III.

7. Bahwa harga pasar atas sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada di atasnya yang terletak di Jl. Gili Samping No.17A atau Jl. Trio Sada No.17A RT 005 / RW 05 Kel. Kebon Jeruk, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No.1967/Kebon Jeruk Gambar Situasi No.200/263/1976 tertanggal 14 April 1976 seluas 896 m2 adalah sebesar Rp. 19.000.000.000,- (sembilan belas milyar rupiah).
8. Bahwa janji yang disepakati Penggugat I dengan Tergugat I tentang peminjaman Sertipikat Hak Milik No.1967/Kebon Jeruk milik Penggugat I hanyalah selama 1 tahun, yaitu terhitung sejak 30 Januari 2014, yang artinya tanggal 30 Januari 2015 Tergugat I seharusnya sudah mengembalikan Sertipikat Hak Milik No. 1976/Kebon Jeruk tersebut kepada Penggugat I.
9. Bahwa oleh karena pada tanggal 30 Januari 2015 Tergugat I belum juga mengembalikan Sertipikat Hak Milik tersebut kepada Penggugat I, maka Penggugat I secara lisan telah beberapa kali mengingatkan Tergugat I maupun Tergugat II untuk segera mengembalikan Sertipikat Hak Milik No.1967/Kebon Jeruk Gambar Situasi No.200/263/1976 tertanggal 14 April 1976 seluas 896 m2, akan tetapi tidak ada tanggapan dari Tergugat I maupun Tergugat II, dan karenanya pada bulan Oktober 2015 Penggugat I kembali mengingatkan Tergugat I dan Tergugat II atas kewajibannya kepada Penggugat I sebagaimana ternyata dari surat Penggugat I tertanggal 22 Oktober 2015 No.25/KA-SSR/SU/X/2015 dan surat tertanggal 28 Oktober No.26/KA-SSR/SOM/X/2015, akan tetapi hingga dibuatnya Gugatan ini Tergugat I maupun Tergugat II belum juga mengembalikan Sertipikat Hak Milik No.1967/Kebon Jeruk Gambar Situasi No.200/263/1976 tertanggal 14 April 1976 seluas 896 m2 yang merupakan bukti hak atas sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada di atasnya, yang terletak di Jl. Gili Samping No.17A atau Jl. Trio Sada No.17A RT 005 / RW 05 Kel. Kebon Jeruk, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat kepada Penggugat I, dan karenanya jelas-jelas Tergugat I dan Tergugat II telah Wanprestasi. (bukti P-3 dan P-4)

Hal. 4 dari 43 hal. Putusan Perdata No. 124/PDT/2017/PT BTN

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

10. Bahwa Tergugat III sangat mengetahui sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada di atasnya yang terletak di Jl. Gili Samping No.17A atau Jl. Trio Sada No.17A RT 005 / RW 05 Kel. Kebon Jeruk, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No.1967/Kebon Jeruk Gambar Situasi No.200/263/1976 tertanggal 14 April 1976 seluas 896 m² yang diagunkan oleh Penggugat I (Penggugat II ikut menandatangani) atas bujukan dari Tergugat II adalah untuk kepentingan Tergugat I, dan karenanya menurut hukum secara tanggung renteng Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III haruslah segera mengembalikan sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada di atasnya yang terletak di Jl. Gili Samping No.17A atau Jl. Trio Sada No.17A RT 005 / RW 05 Kel. Kebon Jeruk, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No.1967/Kebon Jeruk Gambar Situasi No.200/263/1976 tertanggal 14 April 1976 seluas 896 m² kepada Penggugat I, atau secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat I sebesar Rp. 19.000.000.000,- (sembilan belas milyar rupiah) secara sekaligus setelah putusan dalam perkara ini diucapkan.
11. Bahwa mengingat itikad buruk dari Para Tergugat, serta untuk menghindari agar putusan dalam perkara ini tidak sia-sia, dan juga agar sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada di atasnya yang terletak di Jl. Gili Samping No.17A atau Jl. Trio Sada No.17A RT 005 / RW 05 Kel. Kebon Jeruk, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No.1967/Kebon Jeruk Gambar Situasi No.200/263/1976 tertanggal 14 April 1976 seluas 896 m² tidak beralih kepada pihak lain, maka Para Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Tangerang berkenan untuk meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah beserta bangunan rumah yang ada di atasnya yang terletak di Jl. Gili Samping No.17A atau Jl. Trio Sada No.17A RT 005 / RW 05 Kel. Kebon Jeruk, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No.1967/Kebon Jeruk Gambar Situasi No.200/263/1976 tertanggal 14 April 1976 seluas 896 m² dan seluruh aset-aset dari Para Tergugat dimanapun berada.
12. Bahwa gugatan ini adalah didasarkan atas bukti-bukti otentik, dan karenanya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya (***u i t voerbaarbij voorraad***).

Bahwa berdasarkan seluruh uraian seperti tersebut diatas, maka Para Penggugat mohon dengan hormat agar Pengadilan Negeri Tangerang

Hal. 5 dari 43 hal. Putusan Perdata No. 124/PDT/2017/PT BTN

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

Cq. Majelis Hakim yang memeriksa serta memutus perkara ini, berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini. ;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah meminjam Sertipikat Hak Milik No.1967/Kebon Jeruk Gambar Situasi tanggal 14 April 1976 No.200/263/1976 seluas 896m2, yang merupakan bukti hak atas sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada diatasnya yang terletak di Jl. Gili Samping No.17A atau Jl. Trio Sada No.17A RT 005 / RW 05 Kel. Kebon Jeruk, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat milik dari Penggugat I.
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah Wanprestasi kepada Penggugat I.
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng setelah putusan dalam perkara ini dibacakan untuk segera menyerahkan Sertipikat Hak Milik No.1967/Kebon Jeruk Gambar Situasi tanggal 14 April 1976 No.200/263/1976 seluas 896 M² yang merupakan bukti hak atas sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada diatasnya yang terletak di Jl. Gili Samping No.17A atau Jl. Trio Sada No.17A RT 005 / RW 05 Kel. Kebon Jeruk, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat, atau secara tanggung renteng membayar kepada penggugat I sebesar Rp. 19.000.000.000,- (sembilan belas milyar rupiah) segera setelah putusan dalam perkara ini dibacakan kepada Penggugat I.
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (***dwangsom***) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini.
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang muncul dalam perkara ini.
8. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya (***uit voerbaarbij voorraad***).

SUBSIDAIR:

Apabila Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex ***aequo et bono***).

Hal. 6 dari 43 hal. Putusan Perdata No. 124/PDT/2017/PT BTN

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding/Penggugat tersebut, maka Terbanding I/Tergugat I telah mengajukan jawaban/bantahannya sebagai berikut:
BAHWA TERGUGAT I MENOLAK DENGAN TEGAS SELURUH DALIL-DALIL PARA PENGGUGAT DALAM GUGATANNYA, KECUALI YANG DIAKUI DENGAN TEGAS KEBENARANNYA.

DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF

- 1.1. Bahwa yang menjadi obyek dalam gugatan PARA PENGGUGAT dalam perkara a quo adalah sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Gili Sampeng Nomor : 17A, atau Jalan Trio Sada Nomor: 17A, RT. 005/RW. 05, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, **Jakarta Barat** dengan Sertipikat Hak Milik Nomor No. 1967/Kebon Jeruk, atas nama Yus Dharman i.c. PENGUGAT I, Vide Posita Gugatan PARA PENGGUGAT butir 3. butir 4. butir 9. butir 10. dan butir 11 ;
- 1.2. Bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat (3) HIR. pada kalimat terakhir berbunyi : "atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap (tidak bergerak), maka tuntutan itu ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu" ;
Dan juga sesuai dengan Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1382 K/Sip/1971, tanggal 4-11-1975 yang telah memuat pertimbangan : "karena kebon yang menjadi obyek gugatan, terletak di luar wilayah hukum Takalar, maka PN tersebut tidak berwenang mengadilinya, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima";
- 1.3. Bahwa gugatan dalam perkara a quo adalah mengenai sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Gili Sampeng Nomor : 17A, atau Jalan Trio Sada Nomor : 17A, RT. 005/RW. 05, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor Nomor : 1967/Kebon Jeruk, atas nama Yus Dharman i.c. PENGUGAT I, Vide Posita Gugatan PARA PENGGUGAT butir 3. butir 4. butir 9. butir 10. dan butir 11. maka sesuai dengan ketentuan hukum tersebut di atas, maka gugatan dalam perkara a quo harus diajukan oleh PARA PENGGUGAT ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dimana yurisdiksi hukum atas tanah dan bangunan (obyek perkara) terletak ;
- 1.4. Berdasarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh TERGUGAT I

Hal. 7 dari 43 hal. Putusan Perdata No. 124/PDT/2017/PT BTN

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)



tersebut di atas, maka jelas Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa dan mengadili serta memutus gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT, oleh karenanya gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

2. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

2.1. Petitum Tidak Didukung Oleh Posita.

2.1.1. Bahwa dalam Petitum gugatan PARA PENGGUGAT pada butir 6, telah memohon :

“6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 5.000.000,-(lima juta rupiah) setiap hari Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini”

2.1.2. Namun demikian Petitum butir 6 tersebut di atas, sama sekali tidak diuraikan dalam Posita Gugatan, sedangkan sesuai dengan ketentuan hukum, Petitum harus didukung oleh Posita (diuraikan dalam Posita Gugatan ;

2.1.3. Berdasarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh TERGUGAT I tersebut di atas, maka jelas Gugatan PARA PENGGUGAT dalam perkara a quo harus ditolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya Gugatan PARA PENGGUGAT dalam perkara a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

2.2. Petitum Gugatan pada butir 5, PARA PENGGUGAT tidak berdasarkan hukum.

2.2.1. Dalam Petitum Gugatan pada butir 5, PARA PENGGUGAT telah memohonkan :

“5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II secara tanggung renteng setelah putusan dalam perkara ini dibacakan untuk segera menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 1967/Kebon Jeruk Gambar Situasi tanggal 14 April 1976 No. 200/263/1976 seluas 896 M2 yang merupakan bukti atas sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Gili Sampeng No. 17 A, atau Jalan Trio Sada Nomor: 17A, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, atau..... dst.”



- 2.2.2. Bahwa dalam Petitum butir 5 tersebut diatas, PARA PENGGUGAT telah memohonkan agar Sertipikat Hak Milik No. 1967/Kebon Jeruk Gambar Situasi tanggal 14 April 1976, No. 200/263/1976, seluas 896 M2 untuk diserahkan, namun tidak disebutkan kepada siapa Sertipikat dimaksud harus diserahkan diserahkan, sehingga jelas gugatan kabur/tidak jelas ;
- 2.2.3. Lagipula tidak lazim Sertipikat diserahkan secara tanggung renteng, karena yang memegang/menguasai Sertipikat dimaksud hanyalah salah satu pihak dalam hal ini TERGUGAT III, tidaklah mungkin 1 (satu) Sertipikat terbagi-bagi, sehingga harus diserahkan secara tanggung renteng ;
- 2.2.4. Disamping itu mengenai tuntutan tanggung renteng hanyalah terhadap pembayaran sejumlah uang (berupa uang). Oleh karenanya jelas permohonan agar sertipikat diserahkan secara tanggung renteng Pertitum butir 5, tidak berdasarkan hukum sama sekali;

Berdasarkan eksepsi-eksepsi yang telah TERGUGAT I uraikan di atas, jelas gugatan PARA PENGGUGAT dalam perkara a quo harus ditolak seluruhnya atau setidaknya gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh dalil-dalil dalam Eksepsi yang telah TERGUGAT I kemukakan tersebut di atas, mohon dianggap dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil TERGUGAT I dalam pokok perkara di bawah ini;
2. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT sebagaimana yang telah diuraikan oleh PARA PENGGUGAT dalam dalam Gugatannya, kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya ;
3. Bahwa **ditolak dengan tegas dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam Positanva pada butir 1 s/d. butir 4** karena pembebanan hak tanggungan atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Gili Sampeng Nomor : 17A atau Jalan Trio Sada Nomor : 17A, RT. 005/RW. 05, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dengan bukti Sertipikat Hak Milik Nomor : 1967/Kebon Jeruk, atas nama Yus Dharman i.c. PENGGUGAT I, **adalah atas keinginan PARA**

Hal. 9 dari 43 hal. Putusan Perdata No. 124/PDT/2017/PT BTN



PENGGUGAT sendiri dan juga telah terlaksana sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku :

- 3.1. Bahwa PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan, iming-iming ataupun bujuk rayu dari pihak manapun telah membebaskan hak tanggungan atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Gili Sampeng Nomor: 17 A, atau Jalan Trio Sada Nomor : 17A, RT. 005/RW. 05, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1967/Kebon Jeruk, atas nama Yus Dharman i.c. PENGGUGAT I, **sebagaimana dibuktikan Akta Surat Kuasa. Membebaskan Hak Tanggungan, tanggal 25 April 2014, Nomor : 100, dibuat di hadapan Suwarni Sukiman, SH., Notaris di Jakarta**, dimana PARA PENGGUGAT menghadap sendiri ke hadapan Suwarni Sukiman, SH., Notaris di Jakarta untuk membebaskan hak tanggungan terhadap harta PARA PENGGUGAT yang menjadi obyek perkara a quo ;
- 3.2. Bahwa demikian juga harus ditolak dan dikesampingkan dalil PARA PENGGUGAT pada Posita butir 4, yang mendalilkan bahwa pembebanan hak tanggungan atas harta milik PARA PENGGUGAT dimaksud i.c. sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Gili Sampeng Nomor : 17 A, atau Jalan Trio Sada Nomor : 17A, RT. 005/ RW. 05, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1967/Kebon Jeruk, atas nama Yus Dharman i.c. PENGGUGAT I, **mendapat tantangan dari PENGGUGAT II karena dengan jelas dan tegas pada halaman 1 dari Akta Surat Kuasa, Membebaskan Hak Tanggungan, tanggal 25 April 2014, Nomor : 100, dibuat di hadapan Suwarni Sukiman. SH.. Notaris di Jakarta tertera :**

- “1. Tuan YUS DHARMAN, lahir di Jakarta pada tanggal dua puluh Nopember seribu Sembilan ratus enam puluh enam (20-11-1966), warga Negara Indonesia, partikelir, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Musyawarah 11/5, Rukun Tetangga 015, Rukun Warga 002, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) 3173082011660007;
- Menurut keterangannya suami dari dan untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persetujuan dari isterinya yang sah yaitu :

- Nyonya Hildayanti, lahir di Jakarta, pada tanggal empat Nopember seribu sembilan ratus enam puluh enam (04-11-1966), Warga Negara Indonesia, partikelir, bertempat tinggal sama dengan suaminya yaitu Tuan Yus Dharman, tersebut di atas, pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) 3173084411660003;
- Pemegang hak atas tanah yang akan dijadikan obyek hak tanggungan;

Oleh karenanya harus ditolak dan dikesampingkan dalil PARA PENGGUGAT pada Posita butir 4, yang mendalilkan bahwa pembebanan hak tanggungan atas harta milik PARA PENGGUGAT dimaksud mendapat tantangan dari PENGGUGAT II;

3.3. Bahwa berdasarkan Pasal 165 H.I.R., jelas bahwa Akta Surat Kuasa, Membebaskan Hak Tanggungan, tanggal 25 April 2014, Nomor: 100, dibuat di hadapan Suwarni Sukiman, SH., Notaris di Jakarta tersebut merupakan akta (surat) yang sah (Otentik), sehingga tidak dapat disangkal lagi kebenarannya bahwa PARA PENGGUGAT telah dengan sadar menghendaki tanah dan bangunan yang menjadi obyek dalam perkara a quo untuk dijadikan agunan terhadap hutang TERGUGAT I yang terahir pada TERGUGAT III;

3.4. Bahwa semenjak PENGGUGAT I menjabat sebagai Komisaris pada TERGUGAT I, PENGGUGAT I telah membebaskan hak tanggungan atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Gili Sampeng Nomor: 17 A, atau Jalan Trio Sada Nomor: 17A, RT. 005/RW. 05, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1967/Kebon Jeruk, atas nama Yus Dharman i.c. PENGGUGAT I pada Bank Mandiri; Sedangkan kredit/pinjaman yang diterima oleh TERGUGAT I dari TERGUGAT III merupakan take over/pengambil-alihan dari kredit yang diterima oleh TERGUGAT I dari Bank Mandiri yang, dimana pada saat itu PENGGUGAT I menjabat sebagai Komisaris pada TERGUGAT I, dimana kemudian PENGGUGAT I telah mengetahui dan menyetujui take over kredit dari Bank Mandiri dimaksud yang kemudian piutang bank Mandiri tersebut telah dialihkan kepada TERGUGAT III;

Dalam gugatannya PARA PENGGUGAT sama sekali tidak mendalilkan adanya Akta Surat Kuasa. Membebaskan Hak

Hal. 11 dari 43 hal. Putusan Perdata No. 124/PDT/2017/PT BTN

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)



Tanggungan, tanggal 25 April 2014, Nomor : 100, dibuat di hadapan Suwarni Sukiman, SH., Notaris di Jakarta. Hal dimaksud sengaja dilakukan oleh PARA PENGGUGAT yang bertujuan untuk mengelabui Pengadilan karena jelas-jelas berdasarkan Akta Surat Kuasa, Membebaskan Hak Tanggungan, tanggal 25 April 2014, Nomor : 100, dibuat di hadapan Suwarni Sukiman, SH., Notaris di Jakarta, PARA PENGGUGAT telah mengagunkan/menjaminkan sendiri tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Gili Sampeng Nomor: 17A, atau Jalan Trio Sada Nomor : 17A, RT. 005/RW. 05, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1967/Kebon Jeruk, atas nama Yus Dharman i.c. PENGGUGAT I ;

4. **Bahwa disamping itu dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam Positanya butir 1 s/d. butir 4. harus ditolak dan dikesampingkan** karena seluruh dalil-dalil dalam Posita gugatan PARA PENGGUGAT butir 1 s/d. butir 4 tersebut telah dikemukakan oleh PENGGUGAT I dan juga menjadi dasar bagi PENGGUGAT I, untuk melaporkan TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II kepada pihak yang berwenang dalam hal ini Polda Metro Jaya, sesuai dengan Laporan Polisi No. LP/809/III/2015/PMJ/Dit Reskrimum, tanggal 04 Maret 2015, dimana **atas laporan PENGGUGAT I tersebut telah dihentikan oleh pihak Polda Metro Jaya karena Tidak Cukup Bukti** sebagaimana terbukti dari Surat Pemberitahuan Penghentian Penyidikan Nomor : B/13772/IX/2015/ Datro, tanggal 15 September 2015, yang dikeluarkan oleh Polda Metro Jaya ;

Dengan demikian jelas dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam Positanya pada butir 1 s/d. butir 4, merupakan dalil-dalil yang sangat mengada-ada, sehingga harus ditolak dan dikesampingkan, apalagi nota-bene-nya PENGGUGAT I dan/atau PENGGUGAT II sudah dewasa dan telah cakap melakukan segala **tindakan hukum, untuk itu TERGUGAT I Sommeeren (men-sommeer) kepada PARA PENGGUGAT untuk membuktikan dalil-dalilnya pada Posita butir 1 s/d. butir 4. tersebut ;**

5. **Bahwa dalil PARA PENGGUGAT dalam Posita Gugatannya pada butir 5. harus dikesampingkan yang telah mandalilkan bahwa kredit yang diterima oleh TERGUGAT I dari TERGUGAT III sebesar Rp. 16.000.000.000.- (enam belas milyar rupiah) dengan agunan harta milik PARA PENGGUGAT semuanya masuk ke rekening TERGUGAT I:**

5.1. Bahwa kredit yang diterima oleh TERGUGAT I dari TERGUGAT III



merupakan merupakan take over kredit/pinjaman TERGUGAT I dari Bank Mandiri, dimana pinjaman sebesar Rp. 16.000.000.000,- (enam belas milyar rupiah) dari TERGUGAT III tersebut tidak masuk sekaligus dan seketika kedalam rekening TERGUGAT I, melainkan yang sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dipergunakan untuk membayar hutang kepada Bank Mandiri (take over kredit), sedangkan sisanya yang sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) dipergunakan oleh TERGUGAT I secara bertahap sesuai dengan keperluan operasional dari TERGUGAT I dan **hal mana diketahui dan disetujui oleh PENGGUGAT I;**

5.2. Bahwa dijadikannya harta benda milik PARA PENGGUGAT sebagai agunan/ jaminan atas pinjaman/kredit yang diterima oleh TERGUGAT I karena antara PENGGUGAT I dan TERGUGAT I telah terjalin usaha kerjasama (bisnis), dimana yang dijadikan agunan/jaminan dalam pinjaman/kredit yang diterima oleh TERGUGAT I, bukan hanya harta dari PARA PENGGUGAT saja, akan tetapi juga harta dari TERGUGAT II selaku Direktur pada TERGUGAT I dan juga harta benda milik orang tua TERGUGAT II, yakni:

- a. Tanah berikut bangunan (Rumah) di atasnya yang terletak di Perum Margorejo Indah VIII No. 17 Blok B 606), Kel. Margorejo, Kec. Wonocolo, Surabaya, Jawa Timur, Sertipikat Hak Milik No. 1166 a/n. Kartowagjo Juwono (ayah dari TERGUGAT II);
- b. 1 (satu) unit Ruko di Jl. Kayon No. 7, Kel. Embong Kaliasih, Kec. Genteng, Surabaya, Jawa Timur, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 607 a/n. Ny. Lanny Tjiptarti (ibu DARI TERGUGAT II);
- c. Tanah dan berikut bangunan (Rumah) di atasnya yang terletak di Jl. Bubutan I No. 14, Kel. Aloon-aloon Contong, Kec. Bubut, Surabaya, Jawa Timur, Sertipikat Hak Milik No. 86 a/n. Budi Santoso (TERGUGAT II) ;

Dan juga Personal Guarantee atas nama Budi Santoso (TERGUGAT II);

6. **Demikian iuaa ditolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT dalam Positanva butir 6,** karena dalil tersebut tidak benar. Kalaupun benar ada surat No. 005PB/SPM-VIC/XI/2014, tertanggal 25 Nopember 2014 - **quod non** -, namun demikian nyatanya setelah tanggal 25 Nopember 2014, TERGUGAT I masih tetap beroperasi dan masih tetap membayar kewajibannya terhadap TERGUGAT III ;



7. **Bahwa dalil PARA PENGGUGAT pada butir 7. tidak ada relevansinya dengan TERGUGAT I** karena tanah dan bangunan yang menjadi obyek dalam perkara a quo sudah dibebankan hak tanggungan oleh PARA PENGGUGAT sendiri kepada TERGUGAT III. Oleh karenanya dalil tersebut harus dikesampingkan ;
8. **Bahwa tidak benar sehingga harus ditolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT pada butir 8. yang telah mendalilkan bahwa TERGUGAT I dan PENGGUGAT I telah sepakat meminjam Sertipikat Hak Milik Nomor: 1967/Kebon Jeruk, atas nama Yus Dharman i.c. PENGGUGAT I berupa sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Gili Sampeng Nomor : 17 A, atau Jalan Trio Sada Nomor : 17A, RT. 005/RW. 05, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, selama 1 (satu) tahun karena jelas dan tegas pada halaman 5 dari Akta Surat Kuasa. Membebankan Hak Tanggungan, tanggal 25 April 2014. Nomor : 100, dibuat di hadapan Suwarni Sukiman, SH.. Notaris di Jakarta. PENGGUGAT I menyetujui untuk membebankan Hak Tanggungan Peringkat Ke-1 berdasarkan Akta Perjanjian Kredit dengan memakai jaminan tanggal 25-04-2014, Nomor : 99, baik perpanjangan serta pembaharuannya yang mungkin diadakan kemudian ;**
- Dengan adanya klausula perpanjangan dan pembaharuan dalam Akta Surat Kuasa, Membebankan Hak Tanggungan, tanggal 25 April 2014, Nomor : 100, dibuat di hadapan Suwarni Sukiman, SH., Notaris di Jakarta dimaksud maka tidak benar dalil PARA PENGGUGAT yang mendalilkan bahwa sertifikat dimaksud dijadikan agunan hanya selama 1 (satu) tahun, apalagi nyatanya telah ada perpanjangan dan pembaharuan kredit yang diterima oleh TERGUGAT I dari TERGUGAT III ;
9. **Demikian juga dalil PARA PENGGUGAT pada butir 9. merupakan dalil yang sangat mengada-ada** karena senyatanya Sertipikat Hak Milik Nomor : 1967/ Kebon Jeruk, atas nama Yus Dharman i.c. PENGGUGAT I berupa sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Gili Sampeng Nomor : 17 A, atau Jalan Trio Sada Nomor : 17A, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, **telah diserahkan sendiri oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT III.** berdasarkan adanya Akta Surat Kuasa, Membebankan Hak Tanggungan, tanggal 25 April 2014, Nomor : 100, dibuat di hadapan Suwarni Sukiman, SH., Notaris di Jakarta ;
- Dengan demikian jelas PARA PENGGUGAT telah mengetahui dengan**



pasti bahwa Sertifikat dimaksud saat ini dikuasai/berada pada tangan TERGUGAT III dan tidak dalam kekuasaan/berada pada tangan TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II. sehingga surat Somasi yang dilayangkan oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I dimaksud, tidak ada relevansinya lagi dengan TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II;

Oleh karenanya jelas **tidak ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan**

oleh TERGUGAT I terhadap PARA PENGGUGAT sehubungan dengan diadakannya Sertipikat Hak Milik Nomor : 1967/Kebon Jeruk, atas nama Yus Dharman i.c. PENGGUGAT I berupa sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Gili Sampeng Nomor : 17A, atau Jalan Trio Sada Nomor : 17A, RT. 005/RW. 05, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat sebagai jaminan/agunan pada TERGUGAT III;

10. Dalil PARA PENGGUGAT butir 10. tidak berdasarkan hukum sama sekali yang telah memohonkan agar TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan Tergugat III secara tanggung renteng setelah putusan dalam perkara ini dibacakan untuk segera menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 1967/Kebon Jeruk Gambar Situasi tanggal 14 April 1976 No. 200/263/1976 seluas 896 M2 yang merupakan bukti atas sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada diatasnya yang terletak di Jalan Gili Sampeng Nomor: 17 A, atau Jalan Trio Sada Nomor: 17A, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, atas nama Yus Dharman i.c. Penggugat I, tidak berdasarkan hukum sama sekali karena tidak lazim Sertipikat diserahkan secara tanggung renteng, karena yang memegang/ menguasai Sertipikat dimaksud hanyalah salah satu pihak dalam hal ini TERGUGAT III, tidaklah mungkin Sertipikat terbagi-bagi, sehingga harus diserahkan secara tanggung renteng. Disamping itu mengenai tuntutan tanggung renteng hanyalah terhadap pembayaran sejumlah uang ;

Bahwa dalam petitum butir 6, PARA PENGGUGAT tidak memohonkan kepada siapa Sertipikat Hak Milik No. 1967/Kebon Jeruk Gambar Situasi tanggal 14 April 1976 No. 200/263/1976 seluas 896 M2 diserahkan sebagaimana yang telah TERGUGAT I uraikan dalam eksepsi di atas, sehingga jelas gugatan PARA PENGGUGAT kabur/jelas, maka gugatan PARA PENGGUGAT a quo harus ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima ;

Demikian pula Posita PARA PENGGUGAT pada butir 7 dimaksud merupakan dalil yang sangat mengada-ada karena berdasarkan Akta Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa, Membebaskan Hak Tanggungan, tanggal 25 April 2014, Nomor: 100, dibuat di hadapan Suwarni Sukiman, SH., Notaris di Jakarta, PENGGUGAT I menjamin hutang TERGUGAT I sampai sejumlah nilai tanggungan sebesar Rp. 11.800.000.000,- (sebelas milyar delapan ratus juta rupiah), **Vide halaman 5 dari Akta Surat Kuasa. Membebaskan Hak**

Tanggungan, tanggal 25 April 2014. Nomor : 100. dibuat di hadapan

Suwarni Sukiman. SH.. Notaris di Jakarta, sehingga dari mana dasarnya PARA PENGGUGAT memohonkan agar PARA TERGUGAT membayar secara tanggung renteng kepada PARA PENGGUGAT uang sebesar Rp. 19.000.000.000,- (Sembilan belas milyar rupiah) yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT sesuai dengan harga pasaran tanah dan bangunan dimaksud, oleh karenanya jelas dan tegas bahwa PARA PENGGUGAT telah menuntut menjual tanah dan bangunan dimaksud melalui gugatan dan sekaligus memaksa PARA TERGUGAT untuk membelinya dengan memohonkan agar PARA TERGUGAT secara tanggung renteng membayar kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 19.000.000.000,- (Sembilan belas milyar rupiah), hal mana tidaklah berdasarkan hukum sama sekali sehingga gugatan PARA PENGGUGAT harus ditolak seluruhnya ;

11. **Harus ditolak dan dikesampingkan dalil-dalil PARA PENGGUGAT pada butir 11 dan butir 12 karena :**

11.1. Sertipikat Hak Milik No. 1967/Kebon Jeruk Gambar Situasi tanggal 14 April 1976 Nomor : 200/263/1976. seluas 896 M2 yang merupakan bukti atas kepemilikan sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada diatasnya yang terletak di Jalan Gili Sampeng Nomor: 17A atau Jalan Trio Sada Nomor: 17A, RT. 005/RW. 05, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat atas nama Yus Dharman i.c. PENGGUGAT I telah dijadikan agunan/jaminan oleh PARA PENGGUGAT sendiri dan **telah terbit Sertifikat Hak Tanggungan, maka Permohonan sita jaminan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT pada Posita butir 11. haruslah ditolak dan dikesampingkan ;**

11.2. Juga harus ditolak dan dikesampingkan tuntutan PARA PENGGUGAT yang memohonkan agar Putusan dalam Perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi (uit voerbar bij voorraad), karena permohonan uit voerbar bij voorraad sama sekali tidak berdasarkan hukum dan dalam gugatan PARA PENGGUGAT a quo tidak ada satu

Hal. 16 dari 43 hal. Putusan Perdata No. 124/PDT/2017/PT BTN

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)



persyaratan-pun yang memenuhi ketentuan Pasal 180 ayat 1 HIR serta bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI. Tanggal 1 April 1978 Nomor: 03 ;

Maka dengan demikian permohonan PARA PENGGUGAT yang telah memohonkan agar Putusan dalam Perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi (uit voerbar bij voorraad), sebagaimana yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT pada Posita butir 12., haruslah ditolak dan dikesampingkan ;

Berdasarkan seluruh dalil-dalil yang telah TERGUGAT I kemukakan dalam **JAWABAN** tersebut diatas, maka TERGUGAT I, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, berkenan memutus sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT I seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum ;

ATAU : Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding/Penggugat tersebut, maka Terbanding II/Tergugat II telah mengajukan jawaban/bantahannya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

I. Gugatan Salah Pihak (Error in Pesona).

1. Bahwa Tergugat II secara pribadi tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat I dan II.
2. Bahwa dalam perkara ini, Penggugat I dan II telah mencampur adukan kedudukan Tergugat II selaku pribadi dengan kedudukan Tergugat II selaku Direktur di Tergugat I.
3. Bahwa perbuatan hukum Tergugat II selaku Direktur di Tergugat I tidaklah bisa dikaitkan dengan perbuatan hukum Tergugat II secara pribadi, karena dalam setiap perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat II, jelas-jelas secara eksplisit selalu disebutkan kapasitas Tergugat II dalam melakukan perbuatan hukum, apakah selaku pribadi atau sebagai Direktur di Tergugat I.
4. Bahwa gugatan Para Penggugat yang melibatkan Tergugat II selaku pihak jelas

Hal. 17 dari 43 hal. Putusan Perdata No. 124/PDT/2017/PT BTN



merupakan salah pihak, karena Tergugat II sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Penggugat.

II. Gugatan Prematur

1. Bahwa dalam posita gugatan Para Penggugat poin 3,4 dan 10, Para Penggugat mendalilkan Tergugat II selaku pribadi telah membujuk Para Penggugat dengan iming- iming agar Para Penggugat mau meminjamkan Sertifikat Hak Milik No.1967/Kebon Jeruk untuk dijadikan agunan di Bank.
2. Bahwa perbuatan "*membujuk dengan iming-iming*" jelas merupakan perbuatan pidana yang harus dibuktikan terlebih dahulu kebenarannya.
3. Bahwa sebelum perbuatan pidana ini terbukti kebenarannya, maka gugatan Para Penggugat adalah prematur.

III. Gugatan kurang pihak

1. Bahwa dalam posita gugatan Para Penggugat butir 5 disebutkan, tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jl.Gili Samping No.17 A atau Trio Sada No.17 A, Rt.005/Rw.05 Kel.Kebon Jeruk, Kec.Kebon Jeruk, Jakarta Barat berupa Sertifikat Hak Milik No.1967/Kebon Jeruk **TELAH DIJADIKAN AGUNAN KREDIT** di Tergugat III.
2. Bahwa gugatan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pembuat Akta Pertanggungan Hak Atas Tanah (APHT) atas Sertifikat Hak Milik milik Penggugat tersebut maka gugatan ini kurang pihak.
3. Bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pembuat Akta Pertanggungan Hak atas Tanah ini perlu dilibatkan karena Para Penggugat mendalilkan Sertifikat tersebut hanya dipinjamkan dan telah diagunkan atas dasar adanya bujukan.

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas-tegas menolak seluruh dalil Para Penggugat dalam gugatannya kecuali dengan tegas-tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa apa yang telah Tergugat II kemukakan dalam eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara.
3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat yang mendalilkan Tergugat II telah membujuk Penggugat I agar bersedia meminjamkan Sertifikat Hak Milik No.1967/Kebon Jeruk milik Penggugat I, dengan janji Tergugat II baik secara pribadi maupun sebagai Direktur di Tergugat I akan memberikan dana sebesar 5,2 %/tahun dari dana yang akan didapatkan dari hasil mengagunkan tanah tersebut.
4. Bahwa Tergugat II sebagai pribadi **TIDAK PERNAH** membuat janji baik secara lisan maupun tertulis berkaitan dengan pinjam meminjam Sertifikat milik Penggugat I untuk dijadikan agunan di Bank.
5. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.1967/Kebon Jeruk milik Penggugat I yang telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijadikan agunan di Tergugat III sepenuhnya merupakan kerjasama bisnis untuk kepentingan Tergugat II, dimana pada awalnya Penggugat I juga berkedudukan sebagai pemegang saham dan komisaris di Tergugat I.

6. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.1967/Kebon Jeruk milik Penggugat I pada waktu diikat dengan Hak Tanggungan yang menandatangani Akta Pertanggungan Hak Atas Tanah (APHT) bukan Tergugat II tapi Penggugat I dan II sendiri.
7. Bahwa yang dijadikan agunan kredit untuk kepentingan Tergugat I, bukan saja Sertifikat Hak Milik No.1967/Kebon Jeruk milik Penggugat I, tapi juga aset-aset pribadi milik Tergugat II dan aset-aset milik orang tua Tergugat II yakni:
 - a. Sertifikat Hak Milik No.1166 milik Ayah Tergugat II berupa Tanah dan Bangunan yang terletak di Perum Margorejo Indah VIII No.17 Blok B 606, Kel.Margorejo, Kecamatan Wonocolo, Surabaya.
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.607 milik Ibu Tergugat II berupa 1 (satu) unit ruko yang terletak di Jl.Kayon No.7, Kel.Embong Kaliasih, Kec.Genteng, Surabaya.
 - c. Sertifikat Hak Milik No.86 atas nama Tergugat II yang terletak di Jl.Bubutan I No.14, Kel.Aboon-aboon Contong, Kec.Bubut, Surabaya.
8. Bahwa permohonan Sita Jaminan atas Sertifikat Hak Milik No.1967/Kebon Jeruk milik Penggugat II haruslah ditolak karena Sertifikat tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan pada Tergugat III.
9. Bahwa karena gugatan Para Penggugat yang meminta agar Sertifikat Hak Milik No.1967/Kebon Jeruk, Gambar Situasi tanggal 14 April 1976 No.200/263/1976 seluas 896 m² yang terletak di Jl.Gili Samping No.17A atau Jl.Trio Sada No.17A, Rt.005/Rw 05 Kel.Kebon Jeruk, Kec.Kebon Jeruk, Jakarta Barat yang telah diikat dengan Hak Tanggungan pada Tergugat III agar diserahkan kembali ke Penggugat I sama sekali tidak beralasan hukum, maka gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya.

Atas dasar hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat II mohon, kiranya majelis hakim Pengadilan Negeri Tangerang berkeren memutuskan :

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Tergugat II
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara:

Menolak gugatan Penggugat I dan II seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

Atau apabila berpendapat lain

Mohon putusan seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Hal. 19 dari 43 hal. Putusan Perdata No. 124/PDT/2017/PT BTN

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)



Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding/Penggugat tersebut, maka Terbanding III/Tergugat III telah mengajukan jawaban/bantahannya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTO OBSCURUM LEBELLUM).

- a. Gugatan a quo mempermasalahkan sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 1967/Kebon Jeruk, seluas 896 M2, terletak di Jl. Trio Saba, RT. 005, RW. 005 (sekarang dikenal sebagai Jl. Gili Sampeng No. 17 A, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, atas nama PENGGUGAT I, untuk selanjutnya disebut "tanah berikut bangunan".

PARA PENGGUGAT mempermasalahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah wanprestasi mengembalikan tanah obyek sengketa kepada PENGGUGAT I dalam jangka waktu 1 tahun sejak tanggal 30 Januari 2015.

Dalil PARA PENGGUGAT tersebut tidak benar, PENGGUGAT I menjamin tanah dan bangunan sengketa menjadi jaminan hutang TERGUGAT I berdasarkan kesepakatan antara:

1. TERGUGAT III
 2. dan TERGUGAT I yang diwakili oleh TERGUGAT II selaku Direktur, yang telah mendapat persetujuan dari PENGGUGAT I selaku Komisaris.
 3. serta PENGGUGAT I selaku pribadi yang mengagunkan tanah berikut bangunan sengketa, dengan persetujuan PENGGUGAT II selaku isterinya.
- telah ditanda tangani Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 99, tanggal 25 April 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH, Notaris di Jakarta, yang mana TERGUGAT III telah memberikan:
- 1) **Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK)** sampai setingginya sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima miliar rupiah).
 - 2) **Fasilitas Kredit Pinjaman Demand Loan (DL)** sampai setingginya sebesar Rp. 11. 000.000.000,- (Sebelas miliar rupiah).

untuk selanjutnya disebut Perjanjian Kredit.

PENGGUGAT I memberikan jaminan tanah dan bangunan sengketa sebagai salah satu agunan terhadap pelunasan hutang TERGUGAT I yaitu:

- 1) adalah PENGGUGAT I selaku Komisaris dari TERGUGAT I

Dimana PENGGUGAT I selaku Komisaris dari TERGUGAT I telah memberikan persetujuan kepada TERGUGAT II selaku Direktur dari TERGUGAT I untuk mengajukan permohonan kredit kepada TERGUGAT



III, yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 99, tanggal 25 April 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH, Notaris di Jakarta, karena TERGUGAT III memberikan:

- 1) **Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK)** sampai setingginya sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima miliar rupiah).
- 2) **Fasilitas Kredit Pinjaman Demand Loan (DL)** sampai setingginya sebesar Rp. 11.000.000.000,- (Sebelas miliar rupiah).
- 2) dan PENGGUGAT I selaku pribadi yang telah disetujui oleh PENGGUGAT II selaku isterinya, memberikan tanah dan bangunan sengketa menjadi jaminan hutang TERGUGAT I kepada TERGUGAT III, yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 99, tanggal 25 April 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH, Notaris di Jakarta adalah merupakan perbuatan yang sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Dengan demikian **PENGUGAT I selaku Komisaris dari TERGUGAT I telah menyetujui TERGUGAT II selaku Direktur dari TERGUGAT I untuk mengajukan kredit kepada TERGUGAT III.**

Dan kemudian PENGUGAT I selaku pribadi yang disetujui oleh PENGUGAT II selaku isterinya memberikan tanah dan bangunan sengketa menjadi jaminan hutang TERGUGAT I kepada TERGUGAT III.

Oleh karenanya tidak beralasan PARA PENGUGAT mendalilkan dibujuk oleh TERGUGAT II untuk menjaminkan tanah dan bangunan sengketa terhadap hutang TERGUGAT I kepada TERGUGAT III.

Berdasarkan dalil TERGUGAT III tersebut maka tidak beralasan PARA PENGUGAT mendalilkan TERGUGAT I, TERGUGAT II telah wanprestasi tidak mengembalikan tanah dan bangunan sengketa yang menjadi jaminan hutang TERGUGAT I karena tindakan PARA PENGUGAT tersebut merupakan hak privat PARA PENGUGAT sesuai ketentuan hukum yang berlaku, i.e. hak pribadi PENGUGAT I dan PENGUGAT II selaku isterinya yang menghendaki tanah dan bangunan sengketa menjadi jaminan hutang TERGUGAT I. Oleh karena itu tindakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III yang tidak mengembalikan tanah dan bangunan sengketa kepada PARA PENGUGAT karena telah menjadi jaminan hutang TERGUGAT I adalah sesuai ketentuan yang berlaku, bukan wanprestasi. Justru TERGUGAT I selaku debitur dan atau PARA PENGUGAT selaku penjamin hutang yang tidak membayar hutangnya kepada TERGUGAT III

Hal. 21 dari 43 hal. Putusan Perdata No. 124/PDT/2017/PT BTN



telah wanprestasi.

Oleh karena itu gugatan PARA PENGGUGAT kabur dan tidak jelas (Exceptio Obscurum Lebellum) sehingga sepatutnya Pengadilan menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima.

- b. Gugatan a quo mengandung kekacauan dalam posita dan petitum, yaitu tidak jelas dalil PARA PENGGUGAT yang mendalilkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan perbuatan wanprestasi. Sebaliknya TERGUGAT III dalam posita tidak didalilkan melakukan wanprestasi dan tidak pula dalam petitum dimohonkan dinyatakan wanprestasi, namun dalam petitum dimohonkan agar TERGUGAT III bersama TERGUGAT I, TERGUGAT II untuk mengembalikan tanah berikut bangunan sengketa secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT atau secara tanggung renteng membayar kepada PENGGUGAT I sebesar Rp.19.000.000.000,- (Sembilan belas miliar rupiah) setelah putusan ini dibacakan.

Apalagi perbuatan TERGUGAT III yang sepakat dengan TERGUGAT I dan PARA PENGGUGAT yang mengagunkan tanah berikut bangunan tersebut sebagai pelunasan hutang TERGUGAT I kepada TERGUGAT III, bukan perbuatan wanprestasi.

Hal ini ditegaskan dengan dalam Petitum Gugatan PARA PENGGUGAT butir 4 hanya mohon agar menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah wanprestasi kepada PENGGUGAT I, sedangkan terhadap TERGUGAT III tidak dimohonkan dinyatakan wanprestasi.

Dengan demikian terlihat pertentangan antara posita dengan petitum dan petitum dengan petitum yaitu TERGUGAT III yang tidak dinyatakan melakukan wanprestasi, namun justru tanpa salahnya mohon dihukum secara tanggung renteng dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II agar menyerahkan tanah berikut bangunan sengketa atau secara tanggung renteng membayar kepada PENGGUGAT I sebesar Rp. 19.000.000.000,- setelah putusan ini dibacakan.

Apalagi perbuatan Tergugat III yang sepakat dengan Tergugat I dan Para Penggugat yang mengagunkan tanah berikut bangunan tersebut sebagai pelunasan hutang Tergugat I kepada Tergugat III, bukan perbuatan wanprestasi ;

Hal ini ditegaskan dengan dalam Petitum Gigatan Para Penggugat butir 4 hanya mohon agar menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah wanprestasi kepada Tergugat I, sedangkan terhadap Tergugat III tidak

Hal. 22 dari 43 hal. Putusan Perdata No. 124/PDT/2017/PT BTN



dimohonkan dinyatakan wanprestasi ;

Dengan TERGUGAT III tidak wanprestasi maka tidak beralasan PARA PENGGUGAT mohon dalam Petitum Gugatan PARA PENGGUGAT butir 5 agar TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III secara tanggung renteng setelah putusan dibacakan untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 1967/Kebon Jeruk atau secara tanggung renteng membayar kepada PENGGUGAT I sebesar Rp. 19.000.000.000,- (Sembilan belas juta rupiah). Dengan demikian, Gugatan a quo saling bertentangan antara posita dengan petitum dan petitum dengan petitum sehingga gugatan a quo kabur dan tidak jelas (Exceptio Obscurum Lebellum).

Dalil TERGUGAT III diatas, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970 yang pada pokoknya menyatakan:

"Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima, dst"

Berdasarkan dalil TERGUGAT III diatas maka sepatutnya Pengadilan menyatakan gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima.

2. GUGATAN PREMATURE.

Dalam gugatan a quo PENGGUGAT I dalam butir 4 mendalilkan PENGGUGAT I pada tanggal 30 Januari 2014 atas "bujukan" dari TERGUGAT II pada tanggal 30 Januari 2014 menyetujui TERGUGAT II untuk mengagunkan tanah berikut bangunan sengketa untuk pelunasan hutang TERGUGAT I kepada TERGUGAT III. Dalil adanya "bujukan" TERGUGAT II terhadap PENGGUGAT I tersebut adaiah masuk dalam bidang hukum pidana, sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 ayat (1) huruf 2e KUHPidana yang harus dihubungkan dengan tindak pidana tertentu yang harus dibuktikan kebenarannya dalam Putusan pidana yang menghukum TERGUGAT II bersalah melakukan tindak pidana membujuk PENGGUGAT I yang merugikan PARA PENGGUGAT. Tanpa Putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap (inkraht) yang menghukum TERGUGAT II bersalah melakukan tindak pidana membujuk PENGGUGAT I maka dalil terseout merupakan dalil tanpa dasar hokum sehingga belum waktunya (premature) PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan a quo.

Oleh karena itu TERGUGAT III mohon agar Pengadilan menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT belum waktunya diajukan (premature) dan menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima.

3. GUGATAN KURANG PIHAK (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Gugatan PARA PENGGUGAT kurang pihak karena PARA PENGGUGAT mohon agar PARA TERGUGAT mengembalikan sertipikat tanah berikut bangunan

Hal. 23 dari 43 hal. Putusan Perdata No. 124/PDT/2017/PT BTN



tersebut kepada PENGGUGAT I. Namun Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tidak turut digugat, padahal sertipikat tanah berikut bangunan yang termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 1967/Kebon Jeruk telah dibebankan Hak Tanggungan, sebagaimana dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 06080/2014 tertanggal 01 Juli 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat. Dengan demikian, **gugatan a quo kurang pihak karena Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tidak turut digugat untuk dihukum mencoret pembebanan Hak Tanggungan yang tercantum dalam sertipikat tanah berikut bangunan yang termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 1967/Kebon Jeruk** sehingga gugatan PARA PENGGUGAT kurang pihak. Sebagai akibatnya maka dengan gugatan PARA PENGGUGAT tersebut maka status sertipikat tanah berikut bangunan tersebut masih tetap dibebankan Hak Tanggungan, artinya tanah berikut bangunan sengketa tetap menjadi jaminan hutang TERGUGAT I kepada TERGUGAT III.

Disamping itu pula, perlu Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat turut digugat untuk menjelaskan fakta hukum yang sebenarnya dan menjelaskan apakah prosedur permohonan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan tanah berikut bangunan sengketa oleh TERGUGAT III telah sesuai prosedur hukum yang berlaku.

Dengan demikian, tidak digugatnya Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat mengakibatkan gugatan a quo kacau antara posita dan petitumnya.

Oleh karena itu TERGUGAT III mohon agar Pengadilan menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT dinyatakan kurang pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) dan menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima.

4. GUGATAN PERSONA STANDIIN JUDICIO

Gugatan PARA PENGGUGAT mohon agar TERGUGAT III bersama TERGUGAT I, TERGUGAT II untuk mengembalikan tanah berikut bangunan sengketa secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT atau membayar kepada PENGGUGAT I sebesar Rp. 19.000.000.000,- (Sembilan belas miliar rupiah) setelah putusan ini dibacakan.

PARA PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah wanprestasi dan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III tidak mengembalikan tanah berikut bangunan sengketa kepada PENGGUGAT I.

Dan dalil PARA PENGGUGAT tersebut didasarkan pada perbuatan "membujuk" TERGUGAT II agar PENGGUGAT I mengagunkan (menjaminkan) tanah berikut bangunan sengketa terhadap hutang TERGUGAT I kepada TERGUGAT III.

Sampai saat ini tidak ada tindak pidana "membujuk" PENGGUGAT I oleh



TERGUGAT II untuk mengagunkan (menjaminkan) tanah berikut bangunan sengketa sebagai pelunasan hutang TERGUGAT I kepada TERGUGAT III, adalah merupakan tindak pidana, sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 ayat (1) huruf 2e KUHPidana yang harus dihubungkan dengan tindak pidana tertentu harus dibuktikan kebenarannya dalam Putusan pidana yang menghukum TERGUGAT n bersalah melakukan tindak pidana membujuk PENGGUGAT I untuk menjaminkan tanah berikut bangunan sengketa.

Tanpa Putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap (inkraht) yang menghukum TERGUGAT II bersalah melakukan tindak pidana membujuk PENGGUGAT I, maka dalil tersebut merupakan dalil tanpa dasar hukum, sehingga tuntutan PARA PENGGUGAT tersebut masih prematur karena digantungkan pada adanya Putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap (inkraht). Tanpa adanya Putusan pidana yang menghukum TERGUGAT II bersalah melakukan tindak pidana membujuk PENGGUGAT I maka tidak ada alasan PAPA PENGGUGAT mohon agar TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III mengembalikan sertipikat tanah berikut bangunan sengketa atau membayar secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT I sebesar Rp. 19.000.000.000,- setelah putusan ini dibacakan.

Hal tersebut karena PARA PENGGUGAT telah sepakat dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III menjaminkan tanah berikut bangunan sengketa yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 99, tanggal 25 April 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH, Notaris di Jakarta.

Dengan demikian tidak ada alasan hukum PARA PENGGUGAT menggugat TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III maka sudah sepatutnya gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang pada pokoknya menyatakan:
"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak PARA PENGGUGAT atas tanah sengketa tidak jelas."

5. PENGADILAN NEGERI TANGERANG TIDAK BERWENANG SECARA RELATIF MEMERIKSA PERKARA INI (KOMPETENSI RELATIF).

Gugatan PARA PENGGUGAT mengenai tanah berikut bangunan sengketa yang dijadikan jaminan hutang TERGUGAT I kepada TERGUGAT III berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 99, tanggal 25 April 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH, Notaris di Jakarta yang merupakan kesepakatan PARA PENGGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT III adalah perjanjian yang sah dan mengikat para pihak yang membuatnya, antara lain

Hal. 25 dari 43 hal. Putusan Perdata No. 124/PDT/2017/PT BTN



menentukan dalam pasal 19 akte tersebut mengenai alamat TERGUGAT I adalah di Marunda Centre A 4 No. 12 B, Bekasi Utara sehingga apabila PARA PENGGUGAT menggugat TERGUGAT I dalam perkara a quo maka harus di diajukan ke Pengadilan Negeri Bekasi, sedangkan PARA PENGGUGAT menggugat TERGUGAT I di Pengadilan Negeri Tangerang sehingga sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan tidak berwenang secara relatif (Kompetensi Relatif) memeriksa dan memutus perkara gugatan a quo.

6. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM (EXCEPTIE ONRECHTMATIG OF ONGEGROND).

Sebagaimana dalil TERGUGAT III diatas, dimana dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah wanprestasi tidak mengembalikan sertifikat tanah berikut bangunan sengketa dan TERGUGAT II telah membujuk PENGGUGAT I untuk menjaminkan tanah berikut bangunan sengketa kepada TERGUGAT III adalah merupakan tindak pidana, sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 ayat (1) huruf 2e KUHPidana yang harus dihubungkan dengan tindak pidana tertentu yang harus dibuktikan kebenarannya dalam Putusan pidana yang menghukum TERGUGAT II bersalah melakukan tindak pidana membujuk PENGGUGAT I untuk menjaminkan tanah berikut bangunan sengketa.

Tanpa Putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap (inkraht) yang menghukum TERGUGAT II bersalah melakukan tindak pidana membujuk PENGGUGAT I, maka dalil tersebut merupakan dalil tanpa dasar hukum.

Demikian pula, PARA PENGGUGAT dalam gugatan a quo tidak mohon TERGUGAT III dinyatakan wanprestasi dan tidak membujuk PENGGUGAT I untuk menjaminkan tanah berikut bangunan sengketa, sehingga tidak beralasan TERGUGAT III dihukum secara tanggung renteng bersama TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk mengembalikan sertifikat tanah berikut bangunan sengketa atau dihukum secara tanggung renteng membayar kepada PENGGUGAT I sebesar Rp. 19.000.000.000,- setelah putusan ini dibacakan.

Tanpa Putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap (inkraht) yang menghukum TERGUGAT II bersalah melakukan tindak pidana membujuk PENGGUGAT I, maka dalil tersebut merupakan dalil tanpa dasar hukum, sehingga TERGUGAT III tidak melakukan tindak pidana membujuk dan tidak wanprestasi terhadap PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II.

Oleh karena itu tidak ada alasan hukum PARA PENGGUGAT menggugat TERGUGAT III, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang pada pokoknya menyatakan:

Hal. 26 dari 43 hal. Putusan Perdata No. 124/PDT/2017/PT BTN



"Syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak."

Oleh karena Gugatan PARA PENGGUGAT tidak mempunyai hubungan hukum dengan TERGUGAT III (Exceptie Onrechtmatig of Ongegrond) maka sudah sepatutnya Pengadilan menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa TERGUGAT III menolak semua dalil-dalil yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT kecuali yang diakui secara tegas dan nyata.
2. Bahwa dalil-dalil yang TERGUGAT III ajukan dalam bagian Eksepsi, mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan bagian Pokok Perkara (*mutatis mutandis*).
3. Bahwa benar dalil PARA PENGGUGAT butir 1 gugatannya yang mendalilkan **PENGGUGAT sebagai pemilik sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya, termuat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1967/Kebon Jeruk, seluas 896 M2**, terletak di 31. Trio Saba RT. 005/05, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, sekarang dikenal sebagai 31. Gili Sampeng No. 17 A, Gambar Situasi No. 200/2263/1976 tanggal 14 April 1976, atas nama PENGGUGAT I
4. Bahwa TERGUGAT III menolak dalil PARA PENGGUGAT butir 2, 3, 4, 5 gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan:
 - hubungan antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II secara pribadi adalah sangat dekat, bahkan TERGUGAT II telah dianggap sebagai adik angkat dari PENGGUGAT I dan karenanya apa saja yang biasanya TERGUGAT II minta kepada PARA PENGGUGAT, baik untuk kepentingan pribadi dan / ataupun untuk kepentingan TERGUGAT I (PT. SINAR PEMATANG MITRA), PARA PENGGUGAT selalu memenuhinya.
 - pada bulan Januari 2014 TERGUGAT II telah memujuk PENGGUGAT I agar bersedia meminjamkan sertipikat tanah berikut bangunan sengketa yang termuat dalam Hak Milik No. 1967/Kebon Jeruk, dengan janji TERGUGAT II secara pribadi maupun sebagai Direktur dari TERGUGAT I akan memberikan dana sebesar 5,2 % /tahun dari dana yang akan didapatkan dari hasil mengagunkan tanah berikut bangunan sengketa.
 - atas bujukan TERGUGAT II, akhirnya PENGGUGAT I pada tanggal 30 Januari 2014 menyetujui maksud dari TERGUGAT II walaupun mendapat tentangan dari PENGGUGAT II untuk mengagunkan tanah berikut bangunan sengketa kepada TERGUGAT III.

Hal. 27 dari 43 hal. Putusan Perdata No. 124/PDT/2017/PT BTN



- TERGUGAT III menyetujui memberikan kredit kepada TERGUGAT I sebesar Rp. 16.000.000.000,- (Enam belas miliar rupiah) dengan PENGGUGAT memberikan jaminan tanah dan bangunan sengketa sebagai salah satu agunan terhadap pelunasan hutang TERGUGAT I kepada TERGUGAT III dan uang tersebut masuk ke rekening TERGUGAT I.

Bahwa TERGUGAT III menolak dalil PARA PENGGUGAT butir 2, 3, 4, 5 gugatannya tersebut karena dalil PARA PENGGUGAT tersebut tidak benar, karena sebagaimana dalil TERGUGAT III butir 1 bagian Eksepsi diatas **PARA PENGGUGAT memberikan jaminan tanah dan bangunan sengketa sebagai salah satu agunan terhadap pelunasan hutang TERGUGAT I kepada TERGUGAT III** yaitu:

- 1) adalah PENGGUGAT I selaku Komisaris dari TERGUGAT I.

Dimana PENGGUGAT I selaku Komisaris dari TERGUGAT I telah memberikan persetujuan kepada TERGUGAT II selaku Direktur dari TERGUGAT I untuk mengajukan permohonan kredit kepada TERGUGAT III, yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 99, tanggal 25 April 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH, Notaris di Jakarta, karena TERGUGAT III memberikan:

- a. Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) sampai setingginya sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima miliar rupiah).
- b. Fasilitas Kredit Pinjaman Demand Loan (DL) sampai setingginya sebesar Rp. 11. 000.000.000,- (Sebelas miliar rupiah).

- 2) dan PENGGUGAT I selaku pribadi yang telah disetujui oleh PENGGUGAT II selaku isterinya, memberikan tanah dan bangunan sengketa menjadi jaminan hutang TERGUGAT I kepada TERGUGAT III, yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 99, tanggal 25 April 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH, Notaris di Jakarta adalah merupakan keinginan PARA PENGGUGAT sendiri yang sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

- Bahwa tidak beralasan PARA PENGGUGAT mendalilkan menyetujui memberikan tanah berikut bangunan sengketa karena hubungan yang sangat dekat sehingga apa saja yang diminta TERGUGAT II akan selalu dipenuhi PARA PENGGUGAT.
- Tidak beralasan PARA PENGGUGAT mendalilkan TERGUGAT II telah membujuk PENGGUGAT I untuk mengagunkan (menjaminkan) tanah berikut bangunan sengketa terhadap hutang TERGUGAT I kepada TERGUGAT III karena PENGGUGAT I selaku Komisaris dari TERGUGAT I

Hal. 28 dari 43 hal. Putusan Perdata No. 124/PDT/2017/PT BTN



dan PENGGUGAT I secara pribadi dengan persetujuan PENGGUGAT II selaku isteri, telah menyetujui menjaminkan tanah barikut bangunan sengketa.

Disamping itu, sebagaimana dalil TERGUGAT III butir 2 bagian Eksepsi diatas bahwa dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan adanya "bujukan" TERGUGAT II kepada PENGGUGAT I tersebut adalah masuk dalam bidang hukum pidana, sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 ayat (1) huruf 2e KUHPidana yang harus dihubungkan dengan tindak pidana tertentu yang harus dibuktikan kebenarannya dalam Putusan pidana yang menghukum TERGUGAT II bersalah melakukan tindak pidana membujuk PENGGUGAT I yang merugikan PARA PENGGUGAT. Tanpa

Putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap (inkraht) yang menghukum TERGUGAT II bersalah melakukan tindak pidana membujuk PENGGUGAT I maka dalil tersebut merupakan dalil tanpa dasar hukum yang sepatutnya ditolak.

- Bahwa PARA PENGGUGAT telah mendalilkan TERGUGAT III telah menyetujui memberikan kredit kepada TERGUGAT I sampai setingginya sebesar Rp. 16.000.000.000,- (Enam belas miliar rupiah), dengan PARA PENGGUGAT memberikan jaminan tanah dan bangunan sengketa sebagai salah satu agunan terhadap pelunasan hutang TERGUGAT I kepada TERGUGAT III dan PARA **PENGUGAT pun telah mengakui uangnya tersebut telah masuk ke rekening TERGUGAT I.**

5. Bahwa berdasarkan dalil TERGUGAT III diatas, maka Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 99, tanggal 25 April 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH, Notaris di Jakarta yang merupakan kesepakatan PARA PENGGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT III merupakan perjanjian sah dan mengikat para pihak yang membuatnya.

Bahkan PENGGUGAT I secara pribadi, dengan persetujuan PENGGUGAT II selaku isteri, telah memberikan kuasa kepada TERGUGAT III untuk membebaskan tanah dan bangunan sengketa dengan Hak Tanggungan yang dituangkan dalam Akte Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 100 tanggal 25 April 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH, Notaris di Jakarta dan sekaligus PARA PENGGUGAT menyerahkan sertifikat tanah dan bangunan sengketa, yang kemudian dimohonkan pemasangan Hak Tanggungan yang dituangkan dalam Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 06080/2014 tanggal 01 Juli 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota

Hal. 29 dari 43 hal. Putusan Perdata No. 124/PDT/2017/PT BTN



Administrasi Jakarta Barat sebesar Rp. 11.800.000.000,- (Sebelas miliar delapan ratus juta rupiah) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 106/2014 tanggal 16 Mei 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH, Notaris di Jakarta.

TERGUGAT III MOHON AKTA atas Pengakuan PARA PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I telah memperoleh kredit dari TERGUGAT III dengan PARA PENGGUGAT memberikan jaminan tanah dan bangunan sengketa sebagai salah satu agunan terhadap pelunasan hutang TERGUGAT I kepada TERGUGAT III dan PARA PENGGUGAT pun telah mengakui uangnya tersebut telah masuk ke rekening TERGUGAT I, karena merupakan pengakuan yang mempunyai kekuatan bukti sempurna, sebagaimana dimaksud dalam pasal 174 HIR yang berbunyi:

"Pengakuan yang diucapkan dihadapan hakim,, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, baik pengakuan itu diucapkannya sendiri, baik dengan pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk melakukan itu."

Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 99, tanggal 25 April 2014, Akte Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 100 tanggal 25 April 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 106/2014 tanggal 16 Mei 2014, yang ketiganya dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH, Notaris di Jakarta tersebut merupakan kesepakatan TERGUGAT I, TERGUGAT III dan PARA PENGGUGAT, yang dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH, Notaris di Jakarta yang berwenang adalah merupakan Akte Otentik yang mempunyai bukti sempurna sehingga mengikat Para Pihak yang membuatnya sebagai undang-undang, sebagaimana ditentukan dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi:

"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali se/ain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.

Disamping itu, Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 99, tanggal 25 April 2014, Akte Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 100 tanggal 25 April 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 106/2014 tanggal 16 Mei 2014, yang ketiganya dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH, Notaris di Jakarta tersebut telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320

Hal. 30 dari 43 hal. Putusan Perdata No. 124/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUHPerdata yang berbunyi:

"Supaya terjadi persetujuan yang sah perlu dipenuhi empat syarat

1. Kesepakatan untuk membuat suatu perikatan.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu pokok persoalan tertentu (hal tertentu).
4. Suatu sebab yang tidak terlarang."

Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 99, tanggal 25 April 2014, Akte Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 100 tanggal 25 April 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 106/2014 tanggal 16 Mei 2014, yang ketiganya dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH, Notaris di Jakarta tersebut telah memenuhi 4 syarat sahnya perjanjian karena:

- 1) Kesepakatan antara TERGUGAT I, TERGUGAT III dan PARA PENGGUGAT membuat Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 99, tanggal 25 April 2014, Akte Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 100 tanggal 25 April 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 106/2014 tanggal 16 Mei 2014, yang ketiganya dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH, Notaris di Jakarta, yang mana TERGUGAT III memberikan:
 - a. Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) sampai setingginya sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima miliar rupiah).
 - b. Fasilitas Kredit Pinjaman Demand Loan (DL) sampai setingginya sebesar Rp. 11.000.000.000,- (Sebelas miliar rupiah).kepada TERGUGAT I dengan PARA PENGGUGAT memberikan jaminan sebidang tanah berikut bangunan sengketa, yang termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 1967/Kebon Jeruk atas nama PENGGUGAT I
- Kesepakatan antara TERGUGAT I, TERGUGAT III dan PENGGUGAT I secara pribadi, dengan persetujuan PENGGUGAT II selaku isteri telah memberikan kuasa kepada TERGUGAT III untuk membebaskan tanah dan bangunan sengketa dengan Hak Tanggungan yang dituangkan dalam Akte Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 100 tanggal 25 April 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 106/2014 tanggal 16 Mei 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH, Notaris di Jakarta, yang kemudian dimohonkan pemasangan Hak Tanggungan yang dituangkan dalam Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 06080/2014 tanggal 01 Juli 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat sebesar Rp. 11.800.000.000,- (Sebelas miliar delapan ratus juta rupiah).

Hal. 31 dari 43 hal. Putusan Perdata No. 124/PDT/2017/PT BTN

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)



- 2) Kecakapan TERGUGAT I yang diwakili TERGUGAT II selaku Direktur dan telah mendapat persetujuan PENGGUGAT I selaku Komisaris untuk mengajukan kredit kepada TERGUGAT III dengan pemberian jaminan tanah dan bangunan sengketa oleh PENGGUGAT I secara pribadi dengan persetujuan PENGGUGAT II selaku isteri, telah terpenuhi sehingga dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 99, tanggal 25 April 2014, Akte Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 100 tanggal 25 April 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 106/2014 tanggal 16 Mei 2014, yang ketiganya dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH, Notaris di Jakarta
- 3) Suatu pokok persoalan tertentu terpenuhi yaitu yang menjadi obyek Perjanjian Kredit tersebut adalah TERGUGAT III memberikan:
 - a. Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) sampai setingginya sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima miliar rupiah).
 - b. Fasilitas Kredit Pinjaman Demand Loan (DL) sampai setingginya sebesar Rp. 11.000.000.000,- (Sebelas miliar rupiah).kepada TERGUGAT I dengan PARA PENGGUGAT memberikan jaminan sebidang tanah berikut bangunan sengketa, yang termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 1967/Kebon Jeruk atas nama PENGGUGAT I.
- 4) Suatu sebab yang tidak terlarang telah terpenuhi dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 99, tanggal 25 April 2014, Akte Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 100 tanggal 25 April 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 106/2014 tanggal 16 Mei 2014, yang ketiganya dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH, Notaris di Jakarta tersebut karena fasilitas Kredit yang diberikan TERGUGAT III kepada TERGUGAT I dengan jaminan tanah berikut bangunan sengketa, adalah tidak terlarang.

Perjanjian Kredit tersebut sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat sebagaimana ditentukan dalam pasal 1338 KUHPerdata Jo. Pasal 1320 KUHPerdata yang pada pokoknya menentukan perjanjian yang dibuat oleh para pihak dan memenuhi syarat sahnya perjanjian adalah mengikat para pihak yang membuatnya. Dan sesuai pula **Asas Kebebasan Berkontrak** yang membolehkan para pihak membuat perjanjian apa saja tetapi isi perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, sebagaimana pendapat **Prof. Subekti, S.H.** dalam bukunya "Hukum Perjanjian", Penerbit Intermasa, Cetakan ke-17, 1998, Jakarta, halaman 13 alinea ke-1 yang berbunyi:

Hal. 32 dari 43 hal. Putusan Perdata No. 124/PDT/2017/PT BTN



".....Hukum Perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan."

Oleh karena itu Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 99, tanggal 25 April 2014, Akte Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 100 tanggal 25 April 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 106/2014 tanggal 16 Mei 2014, yang ketiganya dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH, Notaris di Jakarta, yang dibuat antara TERGUGAT I, TERGUGAT III dan PARA PENGGUGAT adalah sah menurut hukum dan mengikat Para Pihak yang membuatnya.

6. Bahwa PARA PENGGUGAT butir 6 gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan tanggal 25 Nopember 2014 TERGUGAT I telah berkirim surat kepada TERGUGAT III No. 005PB/SPM-VIC/XI/2014, perihal pemberitahuan yang menyatakan TERGUGAT I dalam keadaan tidak operasional lagi sehingga menyebabkan TERGUGAT I tidak dapat lagi melaksanakan kewajibannya untuk mencicil hutang setiap bulan kepada TERGUGAT III.

TERGUGAT III **MOHON AKTA atas Penoakuan PARA PENGGUGAT** dalam butir 6 gugatannya tersebut karena PENGGUGAT I adalah selaku Komisaris dari TERGUGAT I dan PENGGUGAT I secara pribadi yang menjaminkan tanah berikut bangunan sengketa terhadap pelunasan hutang TERGUGAT I kepada TERGUGAT III sebesar Rp. 16.000.000.000,- (Enam belas miliar rupiah), yang menyatakan TERGUGAT I tidak operasional lagi dan tidak dapat lagi melaksanakan kewajibannya mencicil setiap bulan kepada TERGUGAT III. Pengakuan PENGGUGAT I selaku Komisaris dari TERGUGAT I dan PENGGUGAT I selaku Penjamin hutang TERGUGAT I dengan sebidang tanah dan bangunan sengketa adalah membuktikan memang TERGUGAT I selaku Debitur dan PENGGUGAT selaku Penjamin hutang, terbukti tidak melaksanakan kewajibannya membayar hutang hutang tersebut sehingga TERGUGAT III selaku Debitur dan PENGGUGAT selaku Penjamin telah melakukan **kelalaian membayar hutang (Wanprestasi)**.

Pengakuan PENGGUGAT I selaku Pengurus Komisaris dari TERGUGAT I dan PENGGUGAT selaku Penjamin hutang TERGUGAT I tersebut, mempunyai kekuatan bukti sempurna, sebagaimana dimaksud dalam pasal 174 HIR.

Oleh karena TERGUGAT I selaku Debitur dan PENGGUGAT I selaku Penjamin hutang TERGUGAT I, terbukti tidak melaksanakan kewajibannya membayar hutang hutang tersebut maka TERGUGAT I selaku Debitur dan atau PENGGUGAT I selaku Penjamin **tidak ada itikad baik** untuk melaksanakan



kewajibannya membayar hutang tersebut.

7. Bahwa TERGUGAT III menolak dari PARA PENGGUGAT butir 7 gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan harga pasar tanah berikut bangunan sengketa dengan hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 1967/Kebon Jeruk adalah sebesar Rp. 19.000.000.000,- (Sembilan belas miliar rupiah).

TERGUGAT III menolak dari PENGGUGAT butir 7 gugatannya tersebut yang mendalilkan harga pasar tanah berikut bangunan sengketa dengan hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1967/Kebon Jeruk adalah sebesar Rp. 19.000.000.000,- (Sembilan belas miliar rupiah) tanpa didukung Penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik.

8. Bahwa TERGUGAT III menolak dari PENGGUGAT butir 8 dan 9 gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan:

- Janji yang disepakati PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I tentang peminjaman sertipikat tanah sengketa milik Penggugat I hanya selama 1 tahun terhitung sejak 30 Januari 2014, artinya tanggal 30 Januari 2015 TERGUGAT I seharusnya sudah mengembalikan sertipikat tersebut.
- Karena tanggal 30 Januari 2015 TERGUGAT I belum mengembalikan sertipikat tanah sengketa kepada PENGGUGAT I maka PENGGUGAT I secara lisan telah beberapa kali mengingatkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tetapi tidak ada tanggapannya. Dan PENGGUGAT I telah mengingatkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tertulis dengan surat tanggal 22 Oktober 2015 No. **25/KA-SSR/SU/X/2015** dan 28 Oktober 2015 No. **26/KA-SSR/SOM/X/2015**, tetapi sertipikat tanah berikut bangunan sengketa belum dikembalikan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada PENGGUGAT I karenanya jelas TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah wanprestasi.

TERGUGAT III menolak dari PENGGUGAT butir 8 dan 9 gugatannya tersebut karena TERGUGAT III tidak tahu menahu adanya kesepakatan TERGUGAT I meminjam sertipikat tanah berikut bangunan sengketa kepada PENGGUGAT I untuk selama 1 tahun sejak tanggal 30 Januari 2014, sehingga tidak ada hubungan hukumnya dengan TERGUGAT III untuk terikat dengan kesepakatan tersebut.

Disamping itu, quod-non, adanya kesepakatan PENGGUGAT I dan TERGUGAT I tersebut adalah telah dibatalkan dengan dibuatnya Akta Peijanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 99, tanggal 25 April 2014, Akte Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 100 tanggal 25 April 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 106/2014 tanggal 16 Mei 2014, yang ketiganya dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH, Notaris di Jakarta, yang



dibuat antara TERGUGAT I, TERGUGAT III dan PARA PENGGUGAT adalah sah menurut hukum dan mengikat Para Pihak yang membuatnya. Dengan perjanjian kredit TERGUGAT I kepada TERGUGAT III dengan jaminan tanah sengketa yang merupakan akte otentik mempunyai kekuatan bukti sempurna, artinya PARA PENGGUGAT selaku penjamin hutang TERGUGAT I kepada TERGUGAT III terikat pada perjanjian tersebut yang antara lain menentukan apabila TERGUGAT I selaku debitur dan atau PENGGUGAT I tidak melaksanakan kewajibannya membayar hutang kepada TERGUGAT III (Wanprestasi) maka jaminan tanah berikut bangunan sengketa dapat diajukan permohonan lelang untuk membayar hutang TERGUGAT I kepada TERGUGAT III.

9. Bahwa TERGUGAT III menolak dalil PARA PENGGUGAT butir 10 gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan karena TERGUGAT III sangat mengetahui tanah berikut bangunan sengketa yang diagunkan oleh PENGGUGAT I dengan persetujuan PENGGUGAT II yang ikut menanda tangani, atas bujukan dari TERGUGAT II adalah untuk kepentingan TERGUGAT I karenanya menurut hukum secara tanggung renteng TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III harus mengembalikan sertifikat tanah berikut bangunan sengketa kepada PENGGUGAT I, atau secara tanggung renteng membayar kepada PENGGUGAT I sebesar Rp. 19.000.000.000,- (Sembilan belas miliar rupiah) secara sekaligus setelah putusan dalam perkara ini diucapkan.

TERGUGAT III menolak dalil PARA PENGGUGAT butir 10 gugatannya tersebut karena TERGUGAT III tidak wanprestasi terhadap PARA PENGGUGAT, justru sebagaimana dalil TERGUGAT III diatas maka TERGUGAT I selaku debitur dan atau PARA PENGGUGAT selaku penjamin hutang telah lalai membayar hutangnya (wanprestasi) kepada TERGUGAT III, sebagaimana pengakuan PARA PENGGUGAT dalam gugatan a quo butir 6. **TERGUGAT III menolak dalil PARA PENGGUGAT butir 10 gugatannya tersebut karena merupakan dalil yang memutar balikan fakta dan merekayasanya, sebagaimana dalil TERGUGAT III diatas, justru TERGUGAT I selaku debitur dan atau PARA PENGGUGAT selaku penjamin hutang telah wanprestasi membayar hutangnya kepada TERGUGAT III, bahkan mengajukan gugatan a quo tanpa dasar hukumnya dengan memutar balikan fakta dan merekayasa adanya bujukan TERGUGAT II kepada PENGGUGAT I untuk meminjam sertifikat tanah berikut bangunan sengketa selama 1 tahun sejak tanggal 30 Januari 2014.**

Padahal berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 99, tanggal 25 April 2014, Akte Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 100



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 25 April 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 106/2014 tanggal 16 Mei 2014, yang ketiganya dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH, Notaris di Jakarta, yang dibuat antara TERGUGAT I, TERGUGAT III dan PARA PENGGUGAT adalah sah menurut hukum dan mengikat Para Pihak yang membuatnya. Bahkan telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 06080/2014 tanggal 01 Juli 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat sebesar Rp. 11.800.000.000,- (Sebelas miliar delapan ratus juta rupiah). Dimana hak TERGUGAT III untuk memegang (menguasai) sertipikat tanah berikut bangunan sengketa sebagai jaminan pelunasan hutang TERGUGAT I kepada TERGUGAT III, bahkan TERGUGAT III berhak untuk mengajukan permohonan lelang terhadap tanah berikut bangunan sengketa ke Pengadilan Negeri dan atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk melunasi hutang TERGUGAT I kepada TERGUGAT III, sebagaimana ketentuan Undang-Undang No. 4 tahun 1996.

Oleh karena itu tidak ada kewajiban TERGUGAT III untuk mengembalikan sertipikat tanah berikut bangunan sengketa kepada PENGGUGAT I sehingga tidak beralasan dalil PARA PENGGUGAT butir 10 gugatannya yang mohon secara tanggung renteng TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III harus mengembalikan sertipikat tanah berikut bangunan sengketa kepada PENGGUGAT I, atau secara tanggung renteng membayar kepada PENGGUGAT I sebesar Rp. 19.000.000.000,- (Sembilan belas miliar rupiah) secara sekaligus setelah putusan dalam perkara ini diucapkan.

Oleh karena TERGUGAT III tidak wanprestasi kepada PARA PENGGUGAT dan hak TERGUGAT III memegang (menguasai) sertipikat tanah berikut bangunan sengketa, bahkan mengajukan permohonan lelang terhadap tanah berikut bangunan sengketa karenanya sudah sepatutnya Pengadilan menyatakan gugatan a quo ditolak.

Apalagi tidak jelas rincian kerugian PARA PENGGUGAT tersebut sebagai akibat wanprestasi TERGUGAT III atau TERGUGAT I atau TERGUGAT II yang mana??? Justru TERGUGAT III yang mengalami kerugian karena TERGUGAT I selaku debitur dan atau PARA PENGGUGAT selaku penjamin hutang tidak membayar hutangnya. Oleh karena itu, tuntutan ganti kerugian PARA PENGGUGAT harus ditolak, setidaknya sepanjang menyangkut TERGUGAT III, sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No.525 K/Sip/1973 tanggal 17 Oktober 1973 yang pada pokoknya menyatakan *gugatan ganti rugi ditolak karena kerugian itu tidak dibuktikan, lagi pula keuntungan yang seharusnya diperoleh belum dapat*

Hal. 36 dari 43 hal. Putusan Perdata No. 124/PDT/2017/PT BTN

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)



dipastikan, sebab mungkin akan rugi meskipun diperkirakan akan untung.

10. Bahwa TERGUGAT III menolak dalil PARA PENGGUGAT butir 11 gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan mengingat itikad buruk dari PARA TERGUGAT serta untuk menghindari agar putusan dalam perkara ini tidak sia-sia dan agar sebidang tanah berikut bangunan sengketa tidak beralih kepada pihak lain maka Para PENGGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Tangerang berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan atas sebidang tanah berikut bangunan sengketa dan seluruh asset-aset dari PARA TERGUGAT dimanapun berada.

TERGUGAT III menolak dalil PENGGUGAT butir 11 gugatannya tersebut karena PARA PENGGUGAT memutar balikan fakta dan merekayasanya, sebagaimana dalil TERGUGAT III diatas, justru TERGUGAT I dan atau PARA PENGGUGAT telah wanprestasi membayar hutangnya kepada TERGUGAT III, bahkan PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan a quo merupakan itikad buruk PARA PENGGUGAT selaku Penjamin TERGUGAT I untuk tidak membayar hutangnya kepada TERGUGAT III, padahal PARA PENGGUGAT mengakui dalam gugatannya butir 5 bahwa kredit yang diberikan TERGUGAT III sebesar Rp. 16.000.000.000,- (Enam belas miliar rupiah) telah masuk ke rekening TERGUGAT I.

Berdasarkan dalil TERGUGAT III tersebut, nyata-nyata TERGUGAT III tidak wanprestasi, tetapi sebaliknya justru TERGUGAT I selaku debitur dan atau PARA PENGGUGAT selaku Penjamin utang TERGUGAT I yang wanprestasi membayar hutangnya kepada TERGUGAT III, bahkan PARA PENGGUGAT beritikad buruk tidak mau membayar hutangnya kepada TERGUGAT III dengan mengajukan gugatan a quo maka tidak ada alasan PARA PENGGUGAT mohon agar Pengadilan meletakkan Sita Jaminan atas sebidang tanah berikut bangunan sengketa dan seluruh asset-aset dari PARA TERGUGAT dimanapun berada, sehingga dalil PARA PENGGUGAT tersebut sepatutnya ditolak, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 525 K/Sip/73 tanggal 17 (ktober 1973 yang pada pokoknya menyatakan " *gugatan ganti rugi ditolak karena kerugian itu tidak dapat dibuktikan, dst.*"

11. Bahwa TERGUGAT III menolak dalil PARA PENGGUGAT butir 12 gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan gugatan PARA PENGGUGAT didasarkan atas bukti- bukti otentik dan karenanya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding, Kasasi maupun Upaya Hukum lainnya (uitvoerbaar bij voorraad).

TERGUGAT III menolak dalil PARA PENGGUGAT butir 12 gugatannya tersebut karena PARA PENGGUGAT tidak mendasarkan gugatan a quo pada bukti-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti otentik kecuali berdasarkan pada kesepakatan PENGUGAT I dengan TERGUGAT I tanggal 30 Januari 2014 saja, sedangkan kesepakatan tersebut telah TERGUGAT III bantah dengan akte-akte otentik yaitu:

- 1) Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 99, tanggal 25 April 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH, Notaris di Jakarta.
- 2) Akte Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 100 tanggal 25 April 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH, Notaris di Jakarta.
- 3) Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 106/2014 tanggal 16 Mei 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH, Notaris di Jakarta.
- 4) Sertipikat tanah berikut bangunan sengketa, yang termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 1967/Kebon Jeruk.
- 5) Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 06080/2014 tanggal 01 Juli 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat sebesar Rp. 11.800.000.000,- (Sebelas miliar delapan ratus juta rupiah).

Demikian pula PARA PENGUGAT mendalilkan TERGUGAT II membujuk PENGUGAT I untuk menjaminkan tanah berikut bangunan sengketa adalah masuk bidang pidana yang **masih harus dibuktikan dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht)**. Dengan demikian gugatan PARA PENGUGAT tidak berdasarkan bukti-bukti yang otentik sehingga tidak beralasan hukum PARA PENGUGAT mohon agar Majelis Hakim menyatakan Putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu atau secara serta merta meskipun ada bantahan, banding atau pun kasasi (uitvoerbaar bij vooraad).

Apalagi PARA PENGUGAT tidak membuktikan adanya jaminan untuk mohon Putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu atau secara serta merta tersebut, yang disyaratkan oleh ketentuan hukum.

12. Bahwa hal-hal yang tidak ditanggapi oleh TERGUGAT III bukan diakui tetapi karena tidak ada relevansinya dengan TERGUGAT III.

BERDASARKAN DALIL-DALIL TERGUGAT III DI ATAS/ TERGUGAT III MOHON AGAR PENGADILAN NEGERI TANGERANG BERKENAN MEMUTUSKAN SEBAGAI BERIKUT:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi TERGUGAT III.
2. Menghukum PARA PENGUGAT membayar biaya perkara.

Hal. 38 dari 43 hal. Putusan Perdata No. 124/PDT/2017/PT BTN

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

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak seluruh gugatan PARA PENGGUGAT, setidaknya sepanjang mengenai TERGUGAT III.
2. Menghukum PARA PENGGUGAT membayar biaya perkara.
Atau apabila PENGADILAN NEGERI TANGERANG berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa setelah selesai pemeriksaan perkara dalam peradilan tingkat pertama, maka Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan putusan Nomor 708/Pdt.G/2015/PN.Tng. tanggal 28 Juni 2016 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Para Tergugat sebagian;
- Menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium);

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.365.000,00; (satu juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas putusan Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 708/Pdt.G/2015/PN.Tng., tanggal 28 Juni 2016, maka Pembanding/semula Penggugat telah menyatakan banding pada tanggal 30 Juni 2016 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 708/Pdt.G/2015/PN.TNG yang dibuat Panitera pada Pengadilan Negeri Tangerang dan permintaan banding ini telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Terbanding I/semula Tergugat I, Terbanding II/semula Tergugat II, Terbanding III/semula Tergugat III masing-masing pada tanggal 18 Agustus 2016 dan tanggal 22 September 2016 sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 708/Pdt.G/2015/PN.Tng., yang dibuat Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan pernyataan bandingnya, maka Kuasa Hukum Pembanding/semula Penggugat telah menyampaikan Memori Bandingnya tertanggal 6 Oktober 2016 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 6 Oktober 2016 sebagaimana ternyata dari Tanda Penerimaan Memori Banding Nomor :

Hal. 39 dari 43 hal. Putusan Perdata No. 124/PDT/2017/PT BTN

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

708/Pdt.G/2015/PN.Tng yang dibuat Panitera Muda Perdata pada Pengadilan Negeri Tangerang dan Memori banding ini telah diberitahukan dan diserahkan turunannya kepada Terbanding I/semula Tergugat I, Terbanding II/semula Tergugat II, Terbanding III/semula Tergugat III masing-masing pada tanggal 7 November 2016, 8 November 2016 dan 9 November 2016 sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor : 708/Pdt.G/2015/PN.Tng yang dibuat Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding yang diajukan Pembanding/semula Penggugat, maka Terbanding I/semula Tergugat I, Terbanding II/semula Tergugat II telah mengajukan Kontra Memori Bandingnya;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Bandingnya Terbanding II/semula Tergugat II, telah diajukan pada tanggal 21 Desember 2016 sebagaimana surat Penerimaan Kontra Memori Banding Perkara Nomor: 708/Pdt G/2015/PN.Tng yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata pada Pengadilan Negeri Tangerang dan Kontra Memori Banding ini telah diberitahukan/diserahkan kepada Pembanding/semula Penggugat, Terbanding I/semula Tergugat I, Terbanding III/semula Tergugat III masing-masing pada tanggal 23 Januari 2017, 24 Januari 2017 dan 26 Februari 2017 sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 708/Pdt.G/2015/PN.Tng yang dibuat Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Bandingnya Terbanding I/semula Tergugat I, telah diajukan pada tanggal 3 Januari 2017 sebagaimana surat Penerimaan Kontra Memori Banding Perkara Nomor 708/Pdt.G/2015/PN.Tng yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata pada Pengadilan Negeri Tangerang dan Kontra Memori Banding ini telah diberitahukan/diserahkan kepada Pembanding/semula Penggugat, Terbanding II/semula Tergugat II, Terbanding III/semula Tergugat III masing-masing pada tanggal pada tanggal 13 Februari, 1 Maret 2017 dan 14 Maret 2017 sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 708/Pdt.G/2015/PN.Tng yang dibuat Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Nomor 708/Pdt.G/2015/PN.Tng., Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum dikirim ke

Hal. 40 dari 43 hal. Putusan Perdata No. 124/PDT/2017/PT BTN

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

Pengadilan Tinggi Banten kepada Kuasa Hukum Pembanding/semula Penggugat, Terbanding I/semula Tergugat I, Terbanding II/semula Tergugat II, Terbanding III/semula Tergugat III masing-masing pada tanggal 9 Juni 2017, 19 Juli 2017 dan 14 September 2017;

Tentang Pertimbangan Hukumnya

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding/Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding/semula Penggugat dalam Memori Bandingnya pada pokoknya menyatakan keberatan atas pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 708/Pdt.G/2015/PN.Tng. tanggal 28 Juni 2016 dan mohon dibatalkan serta mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau apabila Pengadilan Tinggi berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Terbanding I/semula Tergugat I dan Terbanding II/semula Tergugat II dalam kontra memori bandingnya masing-masing pada pokoknya menyatakan agar menolak memori banding yang diajukan Pembanding/semula Penggugat serta menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 708/Pdt.G/2015/PN.Tng., tanggal 28 Juni 2016 atau apabila Pengadilan Tinggi berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 708/Pdt.G/2016/PN.Tng., tanggal 28 Juni 2016 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama hal-hal yang dikemukakan Pembanding/Penggugat dalam memori bandingnya, dan hal-hal yang dikemukakan Para Terbanding/ParaTergugat dalam Kontra Memori Bandingnya, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan kesimpulan dalam amar putusan Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya Nomor 708/Pdt.G/2015/PN.Tng. tanggal 28 Juni 2016 adalah telah benar dan dapat dipertahankan;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dan kesimpulan dalam amar putusan Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya Nomor 708/Pdt.G/2015/PN.Tng., tanggal 28 Juni 2016 adalah telah

Hal. 41 dari 43 hal. Putusan Perdata No. 124/PDT/2017/PT BTN

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

benar dan dapat dipertahankan, maka pertimbangan hukum dimaksud diambil dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam mengadili perkara ditingkat banding, dan oleh karena itu pula, putusan Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya Nomor 708/Pdt.G/2015/PTng., tanggal 28 Juni 2016 harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa putusan: Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 708/Pdt.G/2015/PN.Tng., tanggal 28 Juni 2016 yang dimohonkan banding dapat dipertahankan dan harus dikuatkan, maka pihak Pembanding/semula Penggugat tetap dipihak yang kalah dalam perkara ini, maka Pembanding/semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat pasal 24 UUD RI Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum jo. Undang-Undang No 8 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum jo. Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Pengadilan Peradilan Ulangan, dan ketentuan perundang undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 708/Pdt.G/2015/PN.Tng., tanggal 28 Juni 2016 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding/semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Senin tanggal 27 November 2017, oleh kami **PARLINDUNGAN NAPITUPULU, SH., M.Hum.** sebagai Ketua Majelis, dan **SITI FARIDA M.T, SH., M.Hum.** serta **HARTADI, SH., M.H.** sebagai Hakim-hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk

Hal. 42 dari 43 hal. Putusan Perdata No. 124/PDT/2017/PT BTN

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

umum pada hari Senin tanggal 11 Desember 2017, oleh Ketua Majelis dan Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh **AIF SAIFUDAULLAH, S.H.,M.H.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Banten, dengan tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

Ttd

Ttd

SITI FARIDA MT, SH,MH.

PARLINDUNGAN NAPITUPULU,SH,M.Hum.

Ttd

HARTADI, SH,MH.

PANITERA PENGGANTI,

Ttd

AIF SAIFUDAULLAH, SH.,MH.

Perincian Biaya Banding :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Administrasi.....	Rp. 139.000,-
<hr/>	
J u m l a h	Rp. 150.000,-