



PUTUSAN

Nomor 147/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SHIRLEY LUKMAN, SE, Perempuan, Warga Negara Indonesia, Lahir di Jakarta tanggal 11-03-1977, bertempat tinggal di Jl. Way Besay No. 77 RT 001/RW 001, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3173025103770002, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Abdiansyah Sidabalok, S.H., Sahat Bangun, S.H., Musa Kristian Simanjuntak, S.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum "**EAC & Partners**" yang berkedudukan di Gedung Tomang Tol Lt.4, Jalan Arjuna Utara No.1 Tanjung Duren, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. **005/SK/EAC-SL/II/2023** tertanggal 13 Februari 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

l a w a n

PT Bank J Trust Indonesia, Tbk (dahulu disebut PT Bank Danpac, dahulu disebut PT Bank CIC Internasional, Tbk, dahulu disebut PT Bank Century, Tbk, dan dahulu disebut PT Bank Mutiara, Tbk), yang beralamat di Sahid Sudirman Center, Jl. Jenderal Sudirman No.86, RT.10/RW.11, Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10220, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Iman Ramadhan Siregar, S.H., Adi Irawan, S.H., M Lutfi, S.H., Ferry Novrianja, S.H., Kawasitho Tarigan, S.H., Yan AH Simanjuntak, S.H., Mauritz Kevin Christian Manullang, Rahma Hidayani, S.H.**, Seluruhnya adalah Karyawan PT. BANK JTRUST INDONESIA, Tbk, yang berkedudukan dan berkantor di Gedung Sahid Sudirman Center, Jl. Jendral Sudirman No. 86, Lantai 33, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat;**

Wariman Hadi Prayitno, S.H., (Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah), dahulu beralamat di Gedung Arva, Jl. Cikini Raya No. 60 FGMM

Halaman 1 dari 20 Putusan Nomor 147/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT.14/RW.5, Cikini, Kec. Menteng Jakarta Pusat dan sekarang alamat tidak diketahui, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

Drs. Wijanto Suwongso, S.H., (Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah), alamat Jl. Cideng Timur No.75, RT.4/RW.4, Petojo Sel., Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, yang beralamat di Jl. Selaparang No.Kav. 8, Gn. Sahari Sel., Kec. Kemayoran, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10610, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 01 Maret 2023 dalam Register Nomor 147/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. Posita/ Dalil Pokok Gugatan

Adapun yang menjadi dasar dan alasan **PENGGUGAT** mengajukan Gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa sebelumnya **PENGGUGAT** jelaskan terlebih dahulu kedudukan **TERGUGAT** dengan uraian sebagai berikut :

- Pada tanggal 22 Oktober 2004, PT Bank Danpac Tbk bergabung kedalam PT Bank CIC Internasional Tbk;
- Pada tanggal 26 November 2004, PT Bank CIC Internasional Tbk berganti nama menjadi PT Bank Century Tbk;
- Pada tanggal 10 Agustus 2008, PT Bank Century Tbk berganti nama menjadi PT Bank Mutiara Tbk;
- Lebih kurang pada tahun 2014, PT Bank Mutiara Tbk dibeli dan berganti nama menjadi PT Bank J Trust Indonesia Tbk, yang tidak lain merupakan **TERGUGAT**;

1. Bahwa **PENGGUGAT** adalah pihak yang pernah 2 (dua) kali melakukan pinjaman kepada **TERGUGAT** dengan memberikan jaminan

Halaman 2 dari 20 Putusan Nomor 147/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

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

Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Nomor : 274/XVIII/Petamburan atas nama Shirley Lukman (**PENGGUGAT**) dengan Gambar Denah Nomor 5660/1997 tertanggal 9 Desember 1997 seluas 126 M² yang berupa 1 (satu) Unit Apartemen Semanggi yang terletak di Jalan Gatot Subroto Kav 53-54 (Belakang) No. 19.10, LT 19 (Untuk selanjutnya disebut sebagai Objek Perkara);

2. Bahwa terhadap 2 (dua) kali pinjaman sebagaimana Point 2, Objek Perkara diberikan Hak Tanggungan dengan uraian sebagai berikut :

- **Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 2216/2003**

tertanggal 11 Desember 2003 berdasarkan Akta PPAT **TURUT TERGUGAT I** Nomor 33/Tanah Abang/2003 tertanggal 20 November 2003 dengan nama Pemegang Hak Tanggungan adalah **PT Bank Danpac Tbk**;

- **Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) Nomor 25/2008** tertanggal 21 Februari 2008 berdasarkan Akta PPAT **TURUT TERGUGAT II** Nomor 37/2007 tertanggal 18 Desember 2007 dengan nama Pemegang Hak Tanggungan adalah **PT Bank Century Tbk**;

3. Bahwa lebih kurang pada tahun 2012, **PENGGUGAT** telah melunasi seluruh hutangnya kepada **TERGUGAT** yang pada waktu itu telah berganti nama menjadi PT Bank Mutiara. Adapun sebagai bukti pelunasan tersebut, **TERGUGAT** telah menyerahkan **surat keterangan tanda lunas/Roya** kepada **PENGGUGAT** agar dapat digunakan oleh **PENGGUGAT** untuk mencoret Hak Tanggungan;

4. Bahwa terhadap pelunasan pinjaman tersebut, **TERGUGAT** kemudian menyerahkan Objek Perkara/**Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor : 274/XVIII/Petamburan** kepada **PENGGUGAT**, yang menandakan bahwa Pinjaman tersebut telah lunas/selesai;

5. Bahwa dikarenakan **PENGGUGAT** telah melunasi hutang/Pinjamannya kepada **TERGUGAT** dan telah mendapatkan surat Pencoretan/Roya atas Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dan Peringkat II (kedua) yang melekat pada Objek Perkara;

6. Bahwa selanjutnya lebih kurang pada tahun 2013, telah dilakukan pencoretan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) dan pengembalian Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun tersebut, berdasarkan Surat Roya dari PT Bank Mutiara Nomor : 107/Mutiara/Cap.JMB/VII/12 tanggal 18 Juli 2012 sebagaimana tertera di dalam Objek Perkara/Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun tersebut;

Halaman 3 dari 20 Putusan Nomor 147/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa selanjutnya terhadap Pencoretan/Roya atas Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama), terkendala dikarenakan tidak ditemukan Surat tersebut, sehingga hanya Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) saja yang bisa dicoret Hak Tanggungannya;

8. Bahwa dikarenakan kejadian tersebut diatas, kemudian **PENGGUGAT** mencari informasi terkait pembebanan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) tersebut ke kantor **TURUT TERGUGAT III**. Dan didapati informasi bahwa Objek Perkara masih dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) atas nama **TERGUGAT** (PT Bank Mutiara Tbk), sehingga **TURUT TERGUGAT III** menyarankan untuk meminta Salinan dari Surat Pencoretan / Roya atas Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) kepada **TERGUGAT**;

9. Bahwa kemudian **PENGGUGAT** masih berusaha mencari surat keterangan lunas/Roya yang pernah diberikan oleh **TERGUGAT** tersebut dan **PENGGUGAT** baru menyadari bahwa surat tersebut berada di dalam tas yang terjatuh dan hilang pada saat melintasi Jalan Kemanggisan;

10. Bahwa kemudian **PENGGUGAT** masih berupaya untuk meminta salinan Surat Keterangan Lunas / Roya tersebut kepada **TERGUGAT**, tetapi proses tersebut terkendala dikarenakan adanya Marger dan perubahan Management serta Perubahan Nama dalam Struktural **TERGUGAT**, sehingga proses tersebut memakan waktu yang cukup lama bahkan sampai bertahun-tahun;

11. Bahwa oleh karena tas yang berisi surat keterangan lunas/Roya tersebut hilang, kemudian **PENGGUGAT** melaporkan kepada Kantor Kepolisian Sektor Palmerah dan dikeluarkan **Surat Tanda Laporan Kehilangan Barang dan Surat-Surat Nomor 066/B/IV/2021/Sek.Palma tanggal 15 April 2021** yang pada pokoknya tentang kehilangan tas berisi Surat Hak Tanggungan Pertama atas SHM 274/XVIII yang dikeluarkan oleh PT Bank Century dengan Nomor 2216/2003 (Pertama);

12. Bahwa bersama dengan Surat Tanda Laporan Kehilangan tersebut, kemudian **PENGGUGAT** mendatangi **TERGUGAT** yang kini telah berganti nama menjadi PT Bank J Trust Indonesia Tbk untuk mempertanyakan terkait penghapusan/pencoretan/Roya Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) atas nama **TERGUGAT** (PT Bank Mutiara Tbk) serta meminta salinan atau menerbitkan kembali surat tanda keterangan lunas atas nama **PENGGUGAT** guna dapat digunakan untuk mendaftarkan

Halaman 4 dari 20 Putusan Nomor 147/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

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

penghapusan/pencoretan/Roya Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) terhadap Objek Perkara;

13. Bahwa usaha **PENGGUGAT** untuk meminta Salinan atau penerbitan surat keterangan lunas/Roya tersebut tidak membuahkan hasil oleh karena **TERGUGAT** menjelaskan bahwa ada kendala melakukan penerbitan surat keterangan lunas/Roya tersebut karena **TERGUGAT** tidak memiliki data terkait hutang **PENGGUGAT** maupun salinan surat keterangan lunas/Roya atas Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dikarenakan telah terjadinya banyak perubahan Management dalam struktur **TERGUGAT**;

14. Bahwa sejak pertengahan tahun 2021, **PENGGUGAT** sudah beberapa kali meminta dan mengirimkan surat yang pada pokoknya memohonkan kepada **TERGUGAT** untuk menerbitkan surat keterangan lunas/Roya atas nama **PENGGUGAT** namun sampai dengan gugatan *a quo* disampaikan, tidak menemukan titik terang, oleh karena **TERGUGAT** beralasan tidak mempunyai data utang/pinjaman tersebut dan tidak berkenan untuk menerbitkan surat keterangan lunas tersebut;

15. Bahwa **PENGGUGAT** merasa haknya dihalangi dan dirugikan atas Perbuatan **TERGUGAT** karena tidak berkenan untuk menerbitkan surat keterangan lunas/Roya atas nama **PENGGUGAT**;

16. Bahwa akibat dari Perbuatan **TERGUGAT** tersebut, **PENGGUGAT** berpendapat bahwa **TERGUGAT** telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)** yang merugikan **PENGGUGAT** karena tidak berkenan untuk memberikan surat keterangan lunas/Roya atas nama **PENGGUGAT** serta menghalangi **PENGGUGAT** untuk mendapatkan haknya atas Objek Perkara.

17. Bahwa atas Perbuatan **TERGUGAT** di dalam gugatan *a quo* ini merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

"Tiap Perbuatan Melawan Hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"

18. Bahwa utang/pinjaman yang telah dilunasi oleh **PENGGUGAT** merupakan sah meskipun pada saat ini **TERGUGAT** telah berganti nama menjadi PT Bank J Trust Indonesia Tbk dan sudah sepatutnya **TERGUGAT** memberikan surat keterangan lunas/Roya guna dapat digunakan untuk penghapusan/pencoretan/Roya Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang melekat pada Objek Perkara;

Halaman 5 dari 20 Putusan Nomor 147/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

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

19. Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh **TERGUGAT**, **PENGGUGAT** mengalami kerugian baik secara materiil dan immateriil dengan rincian sebagai berikut :

- Kerugian Materiil : **Rp 1000,- (seribu rupiah)**;
- Kerugian Immateriil : Berupa terhalangnya haknya **PENGGUGAT** atas Objek Perkara. Atas kerugian Immateriil tersebut **PENGGUGAT** meminta penggantian sejumlah **Rp 1000,- (seribu rupiah)**;

20. Bahwa sebagaimana tercantum dalam Pasal 22 ayat 5 dan 7 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang berbunyi :

"(5) Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar.

(7) Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan"

21. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, sangat dimungkinkan **PENGGUGAT** mengajukan gugatan terhadap **TERGUGAT** untuk mendapatkan surat keterangan lunas/Roya atas Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) serta **TURUT TERGUGAT III** dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini untuk melakukan penghapusan/pencoretan/Roya atas Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 2216/2003 tertanggal 11 Desember 2003 berdasarkan Akta PPAT **TURUT TERGUGAT I** Nomor 33/Tanah Abang/2003 tertanggal 20 November 2003 dengan nama Pemegang Hak Tanggungan yaitu **PT Bank Mutiara Tbk** yang tidak lain adalah **TERGUGAT**.

22. Bahwa apabila **TERGUGAT** tidak tunduk, taat dan patuh untuk melaksanakan isi dalam putusan ini, maka **TURUT TERGUGAT III** diwajibkan tunduk, taat, dan patuh serta melakukan penghapusan/pencoretan/Roya atas Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang melekat pada Objek Perkara;

23. Bahwa terhadap Putusan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini diharapkan dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorrad*) walaupun ada upaya hukum lain dari **TERGUGAT**.

Halaman 6 dari 20 Putusan Nomor 147/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

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)



I. Petitum/Permohonan

Berdasarkan alasan/dalil-dalil di atas, **PENGGUGAT** mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan menerima gugatan ini, memeriksa, mengadili dan kemudian memberikan keputusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan **TERGUGAT** telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)** karena **TERGUGAT** tidak berkenan untuk menerbitkan surat keterangan lunas/Roya guna penghapusan/pencoretan/Roya Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) serta menghalangi **PENGGUGAT** untuk mendapatkan haknya sehingga merugikan **PENGGUGAT** baik secara materiil maupun immateriil.
3. Menghukum dan memerintahkan **TERGUGAT** untuk menerbitkan surat keterangan lunas/Roya atas Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) atas utang/pinjaman **PENGGUGAT**.
4. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Nomor : 274/XVIII/Petamburan atas nama **PENGGUGAT** dengan Gambar Denah Nomor 5660/1997 tertanggal 9 Desember 1997 seluas 126 M² yang terletak di Jalan Gatot Subroto Kav 53-54 (Belakang) No. 19.10, LT 19 adalah sah milik **PENGGUGAT**.
5. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar kerugian materiil dan immateriil yang diderita oleh **PENGGUGAT**, dengan rincian sebagai berikut :
 - Kerugian Materiil : **Rp 1000,- (seribu rupiah);**
 - Kerugian Immateriil : Berupa terhalangnya haknya **PENGGUGAT** atas Objek Perkara. Atas kerugian Immateriil tersebut **PENGGUGAT** meminta penggantian sejumlah **Rp 1000,- (seribu rupiah);**
6. Memerintahkan **TURUT TERGUGAT III** untuk melakukan penghapusan/pencoretan/Roya Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 2216/2003 tertanggal 11 Desember 2003 terhadap Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Nomor : 274/XVIII/Petamburan atas nama **PENGGUGAT** dengan Gambar Denah Nomor 5660/1997 tertanggal 9 Desember 1997 seluas 126 M² yang terletak di Jalan Gatot Subroto Kav 53-54 (Belakang) No. 19.10, LT 19.
7. Menghukum dan memerintahkan **TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar **Rp 1.000,- (Seribu Rupiah)** per / hari untuk setiap keterlambatannya, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Memerintahkan **TERGUGAT**, **TURUT TERGUGAT I**, **TURUT TERGUGAT II**, dan **TURUT TERGUGAT III** untuk tunduk dan taat terhadap putusan perkara ini.
9. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Subsidaire :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat, hadir menghadap Kuasanya tersebut di atas, sedangkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah hadir sendiri atau kuasanya yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dariyanto, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 05 September 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **TERGUGAT** dalam jawaban ini hanya menanggapi Pokok Perkara saja terhadap dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT** dan dalam mengajukan jawaban ini **TERGUGAT** tidak akan menanggapi satu persatu dalil gugatan **PENGGUGAT**, kecuali atas hal-hal yang secara tegas diakui dan dinyatakan kebenarannya menurut hukum. Oleh sebab itu berdasarkan Pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 KUHPerdara, **PENGGUGAT** diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya.

Pasal 163 HIR :

"Barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu."

Pasal 1865 KUHPerdara, menyatakan sebagai berikut :

Halaman 8 dari 20 Putusan Nomor 147/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

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

“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.”

I. MOHON AGAR DICATAT DALAM BERITA ACARA PERSIDANGAN MENGENAI PENGAKUAN PENGGUGAT DALAM GUGATAN A QUO

PENGGUGAT dalam gugatannya mengetahui dan mengakui fakta-fakta hukum, sebagai berikut:

a. Bahwa sebagaimana pengakuan PENGGUGAT, “PENGGUGAT adalah pihak yang pernah 2 (dua) kali melakukan pinjaman kepada TERGUGAT dengan memberikan jaminan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun No. 274/XVIII/Petamburan atas nama Shirley Lukman (PENGGUGAT)” (Vide dalil gugat angka 2 (dua) halaman 3 (tiga));

b. Bahwa sebagaimana pengakuan PENGGUGAT, “..... Objek perkara diberikan Hak Tanggungan dengan uraian sebagai berikut :

- **Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama)** No. 2216/2003 tertanggal 11 Desember 2003 berdasarkan Akta PPAT TURUT TERGUGAT I Nomor 33/Tanah Abang/2003 tertanggal 20 November 2003 dengan nama Pemegang Hak Tanggungan adalah PT Bank Danpac Tbk”;

- **Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua)** No. 25/2008 tertanggal 21 Februari 2008 berdasarkan Akta PPAT TURUT TERGUGAT II Nomor 37/2007 tertanggal 18 Desember 2007 dengan anama pemegang Hak Tanggungan adalah PT Bank Century Tbk”;

(Vide dalil gugat angka 3 (tiga) halaman 3 (tiga));

c. Bahwa sebagaimana pengakuan PENGGUGAT, “...Pada tahun 2012 PENGGUGAT melunasi seluruh hutangnya kepada TERGUGAT yang pada waktu itu telah berganti nama menjadi PT Bank Mutiara. Adapun sebagai bukti pelunasan tersebut, TERGUGAT telah menyerahkan Surat Keterangan tanda lunas/Roya kepada PENGGUGAT....” (Vide dalil gugat angka 4 (empat) halaman 3 (tiga));

d. Bahwa sebagaimana pengakuan PENGGUGAT, “...TERGUGAT kemudian menyerahkan Objek Perkara/Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor : 274/XVIII/Petamburan kepada PENGGUGAT....” (Vide dalil gugat angka 4 (empat) halaman 3 (tiga));

e. Bahwa sebagaimana pengakuan PENGGUGAT, “Pada Tahun 2013, telah dilakukan pencoretan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) dan pengembalian Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun tersebut

Halaman 9 dari 20 Putusan Nomor 147/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

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

berdasarkan Surat Roya dari PT Bank Mutiara No. 107/Mutiara/Cap.JMB/VII/12 tanggal 18 Juli 2012 sebagaimana tertera didalam Objek perkara/Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun...”
(Vide dalil gugat angka 7 (tujuh) halaman 3 (tiga));

f. **Bahwa sebagaimana pengakuan PENGGUGAT, “.....terhadap pencoretan/Roya atas Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) terkendala dikarenakan tidak diketemukan surat tersebut, sehingga hanya Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) saja yang bisa dicoret Hak Tanggungan”**
(Vide dalil gugat angka 7 (tujuh) halaman 3 (tiga));

g. **Bahwa sebagaimana pengakuan PENGGUGAT, “Surat Keterangan Lunas/Roya tersebut hilang, kemudian PENGGUGAT melaporkan kepada Kantor Kepolisian Sektor Palmerah dan dikeluarkan Surat Tanda Laporan Kehilangan Barang dan Surat-surat No. 066/B/IV/2021/Sek.Palma tanggal 15 April 2021 yang pada pokoknya tentang kehilangan tas berisi Surat Hak Tanggungan Pertama atas SHM 274/XVIII yang dikeluarkan oleh PT Bank Century dengan Nomor 2216/2003 (pertama)”** **(Vide dalil gugat angka 12 (dua belas) halaman 4 (empat));**

Sehingga berdasarkan pengakuan tersebut, di dalam perjanjian kredit PENGGUGAT telah memberikan agunan berupa **Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Nomor : 274/XVIII/Petamburan atas nama Shirley Lukman** (ic PENGGUGAT) kepada Kreditur (Bank) pada tahun 2003 dan telah diletakan Hak Tanggungan No. 2216/2003 tanggal 20 November 2003 dengan **Peringkat I (Pertama)** atas nama PT Bank Dampac Tbk dan juga pada tahun 2008 agunan tersebut kembali diletakan Hak Tanggungan No. 25/2007 tanggal 21 Februari 2008 dengan **Peringkat II (Kedua)** atas nama PT Bank Century Tbk sebagaimana termaktub didalam Sertifikat tersebut adalah bagian yang dituangkan dalam perjanjian dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.

Bahwa disamping terdapat pencatatan Hak Tanggungan, PENGGUGAT bermaksud meminta surat roya kepada TERGUGAT atas objek perkara, namun pada prinsipnya Roya Hak Tanggungan sudah diatur dalam ketentuan **Pasal 22 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah**, dalam prakteknya Roya Hak Tanggungan wajib dilaksanakan apabila debitur telah melunasi hutangnya pada kreditur (Bank);

Halaman 10 dari 20 Putusan Nomor 147/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebagaimana dimaksud dalam **pada Pasal 22 ayat 1 (satu) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996**, PENGGUGAT mengajukan permohonan royas Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan (BPN) Kota Administrasi Jakarta Pusat (ic TURUT TERGUGAT III) dengan melampirkan surat royas yang pernah diberikan Kreditur (ic TERGUGAT) sebagaimana **Surat dari PT Bank Mutiara Tbk Capem Mangga Besar tanggal 18/07/2012 Nomor : 107/Mutiara/Cap.JMB/VIII/12**, namun yang terjadi pelaksanaan penghapusan/pencoretan Hak Tanggungan hanya Hak Tanggungan Nomor : 25/2008 dengan Peringkat II (Kedua) saja yang telah Hapus dan terhadap Hak Tanggungan No. 2216/2003 dengan Peringkat I (Pertama) belum terhapus;

Atas pengakuan Penggugat tersebut adalah bukti yang sempurna sesuai ketentuan Pasal 1925 KUH Perdata jo. Pasal 174 HIR/Pasal 311 RBg. Terhadap dalil yang diakui Penggugat tersebut tidak perlu dibuktikan lagi secara hukum karena telah mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dan merupakan salah satu persangkaan undang-undang (vide: Pasal 1925 Jo. Pasal 1921 KUH Perdata dan vide: Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, SH, halaman 728 huruf b tentang Nilai Kekuatan Pembuktian dan vide: Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., halaman 80-81).

Apa yang diakui pihak lawan dianggap terbukti secara sah (Putusan Mahkamah Agung RI No. 1055K/Sip/1973 tanggal 13 Agustus 1974). Suatu dalil yang dikemukakan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara apabila telah diakui atau tidak disangkal dari pihak lain, maka dalil yang dikemukakannya itu dianggap telah terbukti (Putusan Mahkamah Agung RI Bo. 32K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971).

Dengan demikian, TERGUGAT berpendapat bahwa karena masih atas nama pihak kreditur (ic TERGUGAT), maka PENGGUGAT selaku pemilik sertifikat hak atas tanah tidak bisa melakukan perbuatan hukum, sebelum Hak Tanggungan No. 2216/2003 dengan Peringkat I (Pertama) belum terhapus. Sehingga PENGGUGAT membuat surat kehilangan di Kepolisian setempat yang nantinya untuk dijadikan dasar lampiran oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT untuk diterbitkan kembali surat royas untuk keperluan pencoretan Hak Tanggungan peringkat I (satu) di Kantor TURUT TERGUGAT III dan atas permintaan PENGGUGAT kepada TERGUGAT terkait untuk diterbitkan surat royas, maka TERGUGAT juga perlu memerlukan waktu untuk melakukan verifikasi data kredit debitur yang terhitung sudah cukup lama sejak tahun 2003.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, cukup beralasan bagi TERGUGAT untuk memohon agar Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang

Halaman 11 dari 20 Putusan Nomor 147/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa perkara perdata ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan secara hukum TERGUGAT sebagai Kreditur yang beritikad baik yang dilindungi hak-haknya secara hukum;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, maka kami memohon agar dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM POKOK PERKARA.

- 1 Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat III;
- 2 Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 274/XVIII/Petamburan Seluas 126,38 M2 beralamat di Rusun Hunian Apartemen Semanggi Jl. Gatot Subroto Kav 53-54 (Belakang) No. 19.10, Lt. 19, Kelurahan Petamburan, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta;
- 3 Bahwa berdasarkan data yang ada pada Turut Tergugat III sesuai dengan data pada Buku Tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 274/XVIII/Petamburan diuraikan sebagai berikut:
 - 1) Bahwa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 274/XVIII/Petamburan terbit tanggal 12-12-1997 atas nama Perseroan Terbatas "PT. BANGUN TJIPTA SARANA" berkedudukan di Jakarta, seluas 126,38 M2 sebagaimana diuraikan pada Gambar Denah Nomor 5660/1997 tanggal 9-12-1997;
 - 2) Bahwa terjadi peralihan hak Jual-Beli berdasarkan Akta PPAT REFIZAL, Sarjana Hukum tanggal 10 Agustus 2000 No. 52/2000 kepada atas nama SHIRLEY LUKMAN, dicatat pada buku tanah tanggal 31-08-2000;
 - 3) Bahwa terdapat Hak Tanggungan Nomor 2216/2003 Peringkat I (Pertama) Akta PPAT WARIMAN HADI PRAYITNO, S.H. tanggal 20

Halaman 12 dari 20 Putusan Nomor 147/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

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

Nopember 2003 No. 33/Tanah Abang/2003 atas nama Perseroan Terbatas "P.T. Bank DANPAC, Tbk" berkedudukan di Jakarta;

4) Bahwa terdapat MERGER dari PT. BANK DANPAC, Tbk bergabung kedalam PT. BANK CIC INTERNASIONAL, Tbk, Berdasarkan Akta No. 158, tanggal 22-10-2004 yang dibuat dihadapan BUNTARIO TIGRIS DARMAWA, NG, S.H., SE., M.H., Notaris di Jakarta, dicatat pada buku tanah tanggal 21-02-2008;

5) Bahwa terdapat perubahan nama dari PT. BANK CIC INTERNASIONAL, Tbk menjadi PT. Bank Century, Tbk berdasarkan Akta No. 142 tgl 26-11-2004, yang dibuat dihadapan BUNTARIO TIGRIS DARMAWA, NG, S.H., SE., MH, Notaris di Jakarta, dicatat pada buku tanah tanggal 21-02-2008;

6) Bahwa Terdapat Hak Tanggungan Nomor 25/2008 Peringkat II (Kedua) Akta PPAT Doktorandus WIJANTO SUWONGSO, Sarjana Hukum tanggal 18-12-2007 Nomor: 37/2007 atas nama PT. BANK CENTURY, Tbk berkedudukan di Jakarta;

7) Bahwa terdapat ganti nama pemegang Hak Tanggungan No. 2216/2003 (Pertama) No. 25/2008 (kedua) dari PT. BANK CENTURY Tbk menjadi PT. BANK MUTIARA Tbk berdasarkan Akta No. 62 tgl 10-08-2009 yang dibuat dihadapan Dr. Irawan Soerodjo, S.H.M. Si Notaris di Jakarta, Jo. Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tgl. 26-08-2009 No. AHU.41550.AH.01.02 Tahun 2009, dicatat pada buku tanah tanggal 14-01-2013;

8) Bahwa terdapat ROYA berdasarkan surat dari PT. BANK MUTIARA, Tbk Capem Mangga Besar, tanggal 18/07/2012 Nomor 107/Mutiara/Cap.JMB/VII/12, Hak Tanggungan Nomor: 25/2008 Peringkat II (Kedua) ini hapus, dicatat pada buku tanah tanggal 04-02-2013;

9) Bahwa berdasarkan keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No. 1358/HGB/BPN.31.71/2014 tanggal 10 November 2014, Hak Guna Bangunan Nomor: 286/Petamburan, Gambar Situasi Nomor: 1741/Petamburan/1997 tanggal 26/09/1957 Luas 7.598 M2 ini diperpanjang jangka waktunya dengan 20 (dua puluh) tahun kepada PEMILIK HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN NOMOR 1/I s/d NOMOR 363 XXIV.XXV/Petamburan (363 Seprtipikat MELALUI PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN APARTEMEN

Halaman 13 dari 20 Putusan Nomor 147/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semanggi sehingga berakhir haknya sampai dengan tanggal 20-01-2036, dicatat pada buku tanah tanggal 28-05-2015.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, bersama ini Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo untuk berkenan memutus perkara ini dengan putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat dan Turut Tergugat III tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya secara e-litigasi pada persidangan tanggal 03 Oktober 2023 dan terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Dupliknya secara e-litigasi pada persidangan tanggal 10 Oktober 2023, sedangkan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menyatakan tidak mengajukan dokumen elektronik acara Duplik secara e-litigasi walau telah diberi kesempatan untuk mengajukannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Sesuai dengan asli Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun No. 274/XVIII/atas nama Shirley Lukman tertanggal 26 September 1997, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Surat Pengecekan Sertifikat No. Berkas: 16474/2022, yaitu Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun tertanggal 20 Juli 2022, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. Berkas : 16906/2022, tertanggal 22 Juli 2022, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Surat Tanda Laporan Kehilangan Barang dan Surat-surat No. 066/B/IV/2021/Sek.Palma, tertanggal 15 April 2021, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Surat Permohonan Permintaan Data No. 042/PPD-EAC/X/2021, tertanggal 06 Oktober 2021, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Surat Permohonan Permintaan Data/Klarifikasi No. 048/PPD-EAC/X/2021, tertanggal 20 Desember 2021, diberi tanda P-6;
7. Tangkapan Layar Website <https://en.wikipedia.org/wiki/J-Trust-Bank> Wikipedia Indonesia tentang Sejarah dan/atau Riwayat Pergantian Nama TERGUGAT yang dahulu bernama PT. Bank CIC Internasional, Tbk hingga sekarang bernama PT. Bank J Trust Indonesia, Tbk, diberi tanda P-7;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut telah dimateraikan secukupnya, dan telah dicocokkan dengan pembandingnya di persidangan;

Halaman 14 dari 20 Putusan Nomor 147/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

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 untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy dari Fotocopy Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 274/XVIII/Petamburan atas nama Shirley Lukman (ic PENGGUGAT), diberi tanda T-1;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat tersebut telah dimateraikan secukupnya, dan telah dicocokkan dengan pbandingnya di persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat maupun para Turut Tergugat menyatakan tidak akan menghadirkan Saksi dan Ahli walau telah diberikan kesempatan untuk menghadirkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulannya pada persidangan tanggal 14 November 2023, selengkapnya sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan hal-hal pokok sebagai berikut :

1. bahwa Penggugat adalah pihak yang pernah 2 (dua) kali melakukan pinjaman kepada Tergugat dengan memberikan jaminan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Nomor : 274/XVIII/Petamburan atas nama Shirley Lukman (Penggugat) dengan gambar denah nomor ; 5560/1997 tertanggal 9 Desember 1997 seluas 126 M2 yang berupa 1 (satu) unit apartemen Semanggi yang terletak di Jalan Gatot Subroto Kav 53-54 (Belakang) No. 19.10 Lt 19 (Untuk selanjutnya disebut sebagai obyek perkara) ;
2. Bahwa terhadap 2 (dua) kali pinjaman sebagaimana point 2 obyek perkara diberikan hak tanggungan dengan uraian sebagai berikut :
 - Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 2216/2003 tertanggal 11 Desember 2003 berdasarkan Akta PPAT Turut Tergugat I Nomor 33/Tanah Abang/2003 tertanggal 20 November 2003 dengan nama pemegang hak tanggungan adalah PT Bank Danpac Tbk ;

Halaman 15 dari 20 Putusan Nomor 147/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

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

- Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) Nomor 25/2008 tertanggal 21 Pebruari 2008 berdasarkan Akta PPAT Turut Tergugat II Nomor 37/2007 tertanggal 18 Desember 2007 dengan nama pemegang hak tanggungan adalah PT Bank Century Tbk ;
- 3. Bahwa lebih kurang pada tahun 2012, Penggugat telah melunasi seluruh hutangnya kepada Tergugat yang pada waktu itu telah berganti nama menjadi PT Bank Mutiara. Adapun sebagai bukti pelunasan tersebut, Tergugat telah menyerahkan surat keterangan tanda lunas/roya kepada Penggugat untuk mencoret hak tanggungan ;
- 4. Bahwa terhadap pelunasan pinjaman tersebut, tergugat kemudian menyerahkan obyek perkara//Sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun Nomor : 274/XVIII/Petamburan kepada Penggugat untuk menandakan bahwa pinjaman tersebut telah lunas/selesai ;
- 5. Bahwa dikarenakan Penggugat telah melunasi utang/pinjamannya kepada Tergugat dan telah mendapatkan surat pencoretan/roya atas hak tanggungan peringkat I (pertama) dan peringkat II (kedua) yang melekat pada obyek perkara ;
- 6. Bahwa selanjutnya telah dilakukan pencoretan/roya terhadap hak tanggungan ke II (dua) sedangkan untuk hak tanggungan ke I (pertama) tidak dilakukan pencoretan/roya karena terkendala tidak ditemukan surat pencoretan/roya tersebut ;
- 7. Bahwa Penggugat kemudian melaporkan tas yang berisi surat keterangan lunas/roya tersebut hilang kepada Kantor Polsek Palmerah dan dikeluarkan surat tanda laporan kehilangan barang dan surat-surat Nomor 066/IV/2021/Sek.Palma tanggal 15 April 2021 ;
- 8. Bahwa bersama dengan surat tanda laporan kehilangan tersebut kemudian Penggugat mendatangi Tergugat yang kini telah berganti nama menjadi PT Bank J Trust Indonesia Tbk untuk mempertanyakan terkait penghapusan/pencoretan/roya hak tanggungan peringkat I (pertama) atas nama Tergugat (Bank Mutiara Tbk) serta meminta salinan atau menerbitkan kembali surat tanda keterangan lunas atas nama Penggugat guna dapat digunakan untuk mendaftarkan penghapusan/pencoretan/roya hak tanggungan peringkat I (pertama) terhadap obyek perkara ;
- 9. Bahwa sejak pertengahan tahun 2021 Penggugat sudah beberapa kali meminta dan mengirimkan surat yang pada pokoknya memohonkan kepada Tergugat untuk menerbitkan surat keterangan lunas/roya atas nama Penggugat namun sampai dengan gugatan a quo disampaikan, tidak

Halaman 16 dari 20 Putusan Nomor 147/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menemukan titik terang, oleh karena Tergugat beralasan tidak mempunyai data utang/pinjaman tersebut dan tidak berkenan untuk menerbitkan surat keterangan lunas tersebut sehingga menurut Penggugat, Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat karena tidak berkenan untuk memberikan surat keterangan lunas/roya atas nama Penggugat serta menghalangi Penggugat untuk mendapatkan haknya atas obyek perkara ;

Menimbang, bahwa atas dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, Tergugat mengajukan jawaban yang pada pokoknya berpendapat bahwa karena masih atas nama pihak kreditur (ic Tergugat), maka Penggugat selaku pemilik sertifikat hak atas tanah tidak bisa melakukan perbuatan hukum, sebelum Hak Tanggungan No.2216/2003 dengaj peringkat 1 (pertama) belum terhapus. Sehingga Penggugat membuat surat kehilangan di kepolisian setempat yang nantinya untuk dijadikan dasar lampiran oleh Penggugat kepada Tergugat untuk diterbitkan kembali surat roya untuk keperluan pencoretan Hak Tanggungan peringkat 1(satu) di Kantor Turut Tergugat III dan atas permintaan Penggugat kepada Tergugat terkait untuk diterbitkan surat roya, maka Tergugat juga perlu memerlukan waktu untuk melakukan verifikasi data kredit debitur yang terhitung sudah cukup lama sejak tahun 2003 ;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat, Turut Tergugat III mengajukan jawaban yang pada pokoknya bahwa terdapat Hak Tanggungan Nomor : 2216/2003 peringkat I (pertama) Akta PPAT Wariman Hadi Prayitno, SH tanggal 20 November 2003 No. 33/Tanah Abang/2003 atas nama PT Bank Danpac Tbk berkedudukan di Jakarta ; Bahwa terdapat Hak Tanggungan Nomor 25/2008 peringkat kedua (kedua) Akta PPAT Doktorandus Wijanto Suwongso, Sarjana Hukum tanggal 18-12-2007 Nomor 37/2007 atas nama PT Bank Century Tbk, berkedudukan di Jakarta ; Bahwa terdapat roya berdasarkan surat dari PT Bank Mutiara Tbk Capem Mangga Besar tanggal 18/07/2012 Nomor 107/Mutiara/Cap.JMB/VII/12, Hak Tanggungan Nomor 25/2008 Peringkat II (Kedua) ini hapus, dicatat pada buku tanah tanggal 04-02-2013 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-7 dan untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat mengajukan bukti yang diberi tanda T-1 sedangkan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak mengajukan bukti ;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat dan dalil sangkalan Tergugat dan Turut Tergugat III Majelis Hakim berpendapat demikian :

Halaman 17 dari 20 Putusan Nomor 147/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

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 yang menjadi pokok dari perkara ini adalah tentang roya hak tanggungan yang diatur dalam ketentuan Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang menentukan bahwa dalam prakteknya hak roya tanggungan wajib dilaksanakan apabila debitur melunasi hutangnya kepada kreditur (bank) ;

Menimbang, bahwa Penggugat mengakui bahwa terhadap hak tanggungan peringkat II (kedua) yaitu Hak Tanggungan Nomor : 25/2008 telah dihapus/diroya sedangkan terhadap hak tanggungan peringkat I (pertama) Nomor : 2216/2003 belum dihapus/diroya ;

Menimbang, bahwa bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-7 tidak ada yang membuktikan mengenai pelunasan terhadap Hak Tanggungan peringkat I (pertama) Nomor 2216/2003 dan di dalam bukti Penggugat yang diberi tanda bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 274/XVIII, Kelurahan Petamburan Kecamatan Tanah Abang atas Shirley Lukman (Penggugat) masih tercatat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) Nomor : 2216/2003 atas nama pemegang Hak Tanggungan PT Bank Mutiara Tbk sehingga adalah fakta bahwa terhadap Hak Tanggungan peringkat I (pertama) belum dilakukan roya/pencoretan dan Tergugat juga mengajukan bukti yang diberi tanda bukti T-1 yang sama dengan bukti yang diberi tanda P-1 dan yang dilakukan oleh Tergugat yaitu tidak memberikan surat keterangan roya atas permintaan Penggugat untuk mengajukan pencoretan kepada Turut Tergugat III adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum sehingga dengan demikian maka Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat dan Turut Tergugat III telah berhasil membuktikan dalil sangkalannya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya maka seluruh petitum gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak sehingga Penggugat adalah pihak yang kalah maka berdasarkan ketentuan pasal 181 ayat (1) Penggugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dalam pasal-pasal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Halaman 18 dari 20 Putusan Nomor 147/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat ;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp6.850.000,00 (enam juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Selasa tanggal 30 Januari 2024 oleh kami, **Eko Aryanto, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Suparman, S.H., M.H.**, dan **Rianto Adam Pontoh, S.H., M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Selasa, tanggal 6 Februari 2024 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri oleh kedua Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Andre, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III maupun kuasanya, dan telah diunggah dalam Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Suparman, S.H., M.H.

Eko Aryanto, S.H., M.H.

Rianto Adam Pontoh, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Andre, S.H.

Perincian biaya:

1.	Biaya Pendaftaran	:	Rp 30.000,00
2.	Biaya Proses	:	Rp. 150.000,00
3.	Redaksi	:	Rp 10.000,00
4.	Materai	:	Rp 10.000,00
5.	Panggilan	:	Rp6.600.000,00
6.	PNBP Panggilan	:	Rp. 40.000,00
7.	PNBP Surat Kuasa	:	<u>Rp 10.000,00</u>

Halaman 19 dari 20 Putusan Nomor 147/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

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

Jumlah : Rp6.850.000,00
(enam juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah).

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)