



**PUTUSAN**

**Nomor 207/PDT/2018/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perdata antara :

1. **SAPIIH**, beralamat di Jl. Damai IV nomor 14 RT.005 RW.002, Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
2. **MARZUKI**, beralamat di Jl. Damai IV nomor 50 RT.005 RW.002, Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

Keduanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 02/L&P/SK/X/13 tertanggal 16 Oktober 2013 memberikan kuasa kepada Lenarki Latupeirissa, SH, Jusuf Silety, SH, Muchibi, SH, Evi Rooroh, SH, pengacara pada LAW FIRM LENARKI LATUPEIRISSA & PARTNERS yang beralamat di Ruko Harmoni Blok HZ 2 Nomor 48 Kota Harapan Indah Bekasi, dan memilih domisili hukum di alamat kuasa hukumnya tersebut, selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING** semula **PARA PENGUGAT**;

**MELAWAN**

1. **PT. BRI (Persero), Tbk Cabang Jakarta Rawamangun**, beralamat di Jalan Pemuda Kav.78 A-B Rawamangun, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor B.1205-KC.V/ADK/11/2013 tertanggal 18 November 2013 memberikan kuasa kepada Sri Wahyuningsih, SH dkk legal officer PT. BRI Tbk Jakarta 1, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;
2. **NOTARIS Ny. SAHARA TAMBUNAN HUSIN, SH**, beralamat di Jalan Tanjung Duren Raya Nomor 54 B RT.002 / RW.005 Tanjung Duren Selatan, Grogol Petamburan, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 November 2013 memberikan kuasa kepada Zulfansar Badaruddin, SH dkk para Advokat pada Law Firm ZULFANSAR & PARTNERS yang beralamat di Graha Permata Jl. Raya Kebayoran Lama No. 101 Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dan memilih domisili hukum di alamat kuasa hukumnya tersebut untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;
3. **MUHAMMAD ALI**, beralamat di Jalan Damai IV Nomor 48 B RT.005 RW.002 Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 November 2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan kuasa kepada Astarman Ginting, SH dan Ahmad Yani, SH, para Advokat pada Legal Consultants ASTARMAN GINTING, SH & PARTNERS yang beralamat di Jl. Bulak Raya Ujung No.30 Klender, Duren Sawit, Jakarta Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III**;

4. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA & LELANG JAKARTA V (KPKNL)**, beralamat di Jalan Prapatan Nomor 10 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-355/MK.1/2013 tertanggal 29 November 2013 memberikan kuasa kepada Dr. Indra Surya, SH, LLM dkk Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV** semula **TERGUGAT IV**;

5. **RAHELIA**, beralamat di Jalan Pulo Raya I Nomor 24 RT.007 RW.001, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 03.12/SK-CKR/XIII/2013 tertanggal 03 Desember 2013 memberikan kuasa kepada Marloncius Sihalo, SH dkk, para Advokat pada Sentra Pelayanan Hukum Cinta Kasih & Rekan yang beralamat di Jl. Teluk Gong Lap. Masda I No.14 Pejagalan, Penjaringan, Jakarta Utara, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING V** semula **TERGUGAT V**;

## Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 207/PEN/PDT/2018/PT.DKI, tanggal 04 April 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara Nomor 207/PDT/2018/PT.DKI dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui surat gugatannya tanggal 17 Oktober 2013 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 18 Oktober 2013 dalam Register Nomor : 399/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Alm. Haji Usman semasa hidupnya menikah dengan Hj.Sopiah dan di karuniai 5 (lima) orang anak masing-masing bernama : Sapiih (Penggugat I), Alm. Abdullah, Alm. Muhammad Tohir, Umamah dan Muhammad Ali (Tergugat III);

Halaman 2 Putusan No. 207/PDT/2018/PT. DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa almarhum Abdullah semasa hidupnya menikah dengan Maryanih dan di karuniai 7 (tujuh) orang anak masing-masing bernama Apridah, Marzuki (Penggugat II), Rizkiah, Nurjanah, Adnan Yakub, Muhammad Arif dan Fitra Ramadhani;
3. Bahwa Muhammad Thohir semasa hidupnya menikah dengan Saronih dan di karuniai 3 (tiga) orang anak masing-masing bernama : Fahmi Ramadhani, Mutiah Firdhawati, Nurhakiki Fatehani;
4. Bahwa ahli waris yang sah dari Alm. Haji Usman secara keseluruhan adalah : Sapiih (Penggugat), ahli waris dari Alm. Abdullah yaitu : Aprida, Marzuki (Penggugat II), Rizkiah, Nurjanah, Adnan Yakub, Muhammad Arif dan Fitra Ramadhani, Ahli waris dari Alm. Muhammad Tohir yaitu : Fahmi Ramadhani, Mutiah Firdhawati, Nurhakiki Fatehani, Umamah dan Muhammad Ali (Tergugat III);
5. Bahwa Alm. Haji Usman ada memiliki sebidang tanah dan bangunan di atasnya, sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2870 Cipete Utara seluas 353 M2 (tiga ratus lima puluh tiga meter persegi) , terletak di Cipete utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (SHM No : 2870 /Cipete Utara berada pada tangan Tergugat I atau Tergugat V);
6. Bahwa SHM No : 2870/Cipete Utara adalah merupakan warisan dari Alm. Haji Usman kepada ahli warisnya;
7. Bahwa pada tanggal 23 Juni 2010 Tergugat III menandatangani Perjanjian kredit dengan Tergugat I yang di wakili oleh Tuan Reinhard Johannes Manik, Pemimpin PT. BRI (Persero) Tfak, cabang Rawamangun Jakarta Timur, dihadapan Tergugat II sesuai akta Perjanjian Membuka Kredit No:32 tertanggal 23 Juni 2010;
8. Bahwa permohonan kredit yang diajukan oleh Tergugat III kepada Tergugat I yang kemudian di buat Akta Perjanjian Membuka Kredit di hadapan Tergugat II, telah meletakkan SHM No.2870/Cipete Utara milik dari Alm. Haji Usman sebagai jaminan Kredit Tergugat III adalah bertentangan dengan hukum, melanggar norma, etika, kepatutan, kesusilaan dan melanggar hak subjektif Para Pengggugat yang di lakukan dengan cara-cara sebagai berikut :
  - a. Alm. Haji Usman tidak bisa membaca dan menulis, tetapi dilibatkan dalam penandatanganan Akta Perjanjian Membuka Kredit Nomor 32 di hadapan Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat III;

Halaman 3 Putusan No. 207/PDT/2018/PT. DKI



- b. Oleh karena Alm. Haji Usman tidak bisa membaca dan menulis maka secara hukum Tergugat I dan Tergugat II harus memandang dan harus mendudukkan Alm. Haji Usman sebagai orang yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum dan harus ditaruh di bawah Pengampunan (curatele) atau minimal Alm. Haji Usman harus didampingi oleh Penasehat Hukum namun pada kenyataannya Tergugat I dan Tergugat II mengabaikan hal tersebut;
  - c. Lebih ironisnya lagi pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Membuka Kredit Alm. Haji Usman dalam keadaan sakit parah oleh karenanya di bopong (digendong) untuk di bawa ke BRI cabang Rawamangun Jakarta untuk membubuhi cap jempolnya, hal ini sesuai dengan bukti Akta Perjanjian Membuka Kredit No.32;
  - d. Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak yang mengerti dan memahami hukum, dengan sengaja melakukan tindakan-tindakan pembodohan terhadap Alm. Haji Usman dan ahli waris Alm. Haji Usman lainnya kecuali Para Penggugat untuk meletakkan SHM No: 2870/Cipete Utara atas nama Alm. Haji Usman sebagai jaminan Kredit Tergugat III;
  - e. Tergugat I dan Tergugat II telah dengan sengaja meletakkan SHM no.2870/Cipete Utara milik Alm. Haji Usman pada urutan I (satu) sedangkan SHM No. 2871/Cipete Utara milik Tergugat III pada urutan 2 (dua) dalam akta Perjanjian Membuka Kredit dari Tergugat III seakan-akan Alm. Haji Usman adalah Pemohon Kredit sementara pada kenyataannya Alm. Haji Usman bukanlah Pemohon Kredit;
  - f. Tergugat I dan Tergugat II dengan di bantu oleh Tergugat III telah dengan sengaja tidak melibatkan Para Penggugat pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Membuka Kredit Nomor 32 sedangkan Ahli Waris Alm. Haji Usman yang lainnya di libatkan/diikutsertakan untuk menandatangani Akte Perjanjian Membuka Kredit sebagai Ahli waris Alm. Haji Usman;
9. Bahwa Perbuatan Tergugat I, II dan Tergugat III, sebagaimana disebutkan pada butir (7) dan (8) di atas merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);
  10. Bahwa oleh karena Perbuatan Tergugat I, II dan III dalam pembuatan dan penandatanganan Akta Perjanjian Membuka Kredit No. 32 dihadapan Tergugat II pada PT. BRI (Persero) Tbk (Tergugat I), tertanggal 23 Juni 2010, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

daad), maka Akta Perjanjian Membuka Kredit No. 32, tertanggal 23 Juni 2010 harus dinyatakan cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum dan harus dibatalkan;

11. Bahwa oleh karena Akta Perjanjian Membuka Kredit No. 32, tertanggal 23 Juni 2010 yang dibuat dihadapan Tergugat II pada PT. BRI (Persero), Tbk (Tergugat I), telah dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) sehingga Akta Perjanjian Membuka Kredit No. 32 telah dinyatakan cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum dan harus dibatalkan, maka pembuatan dan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 28 tahun 2010 tertanggal 28 Juni 2010 di hadapan PPAT : Siti Mariam Muchtar W, SH, harus juga dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);
12. Bahwa oleh karena Pembuatan dan Penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 28 tertanggal 28 Juni 2010 di hadapan PPAT : Siti Mariam Muchtar W, SH telah dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad), maka Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 28 tertanggal 28 Juni 2010, harus dinyatakan cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum dan harus dibatalkan;
13. Bahwa oleh karena Akta Perjanjian Membuka Kredit No. 32, tertanggal 23 Juni 2010 yang dibuat dihadapan Tergugat II pada PT. BRI (Persero), Tbk (Tergugat I), telah dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) sehingga Akta Perjanjian Membuka Kredit No. 32 telah dinyatakan cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum dan harus dibatalkan, dan pembuatan serta penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 28 tahun 2010 tertanggal 28 Juni 2010 di hadapan PPAT : Siti Mariam Muchtar W, SH, telah dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad), sehingga Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 28 tahun 2010 tertanggal 28 Juni 2010, telah dinyatakan cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum dan harus juga dibatalkan, maka penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan No. 3328/2010 oleh BPN Jakarta Selatan, tertanggal 16 Juli 2010 terhadap SHM No. 2870/Cipete Utara atas nama Alm. Haji Usman, adalah juga merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);
14. Bahwa oleh karena Akta Perjanjian Membuka Kredit No. 32, tertanggal 23 Juni 2010 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 28 tahun 2010

Halaman 5 Putusan No. 207/PDT/2018/PT. DKI





tertanggal 28 Juni 2010, telah dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) sehingga Akta Perjanjian Membuka Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut telah dinyatakan cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum dan harus dibatalkan, maka Sertifikat Hak Tanggungan No. 3328/2010, tertanggal 16 Juli 2010, juga harus dinyatakan cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum dan juga harus dibatalkan.

15. Bahwa pada tanggal 23 Juni 2011, dibuat Akta Perpanjangan Waktu Pengembalian Kredit No. 21, dihadapan Notaris Mena Trisni, SH antara Tergugat I dengan Tergugat III, yang merupakan kelanjutan dari Akta Perjanjian Membuka Kredit No. 32, tertanggal 23 Juni 2010 (perjanjian pokok) telah dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad), sehingga Akta Perjanjian Membuka Kredit tersebut telah dinyatakan cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum dan harus dibatalkan, maka Akta Perjanjian Perpanjangan Waktu Pengembalian Kredit No. 21 tertanggal 23 Juni 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Mena Trisni, SH, harus juga dinyatakan cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum dan harus juga dibatalkan;
16. Bahwa pada tanggal 29 Juni 2012, atas permohonan dari Tergugat I, Tergugat IV, telah melakukan Pelelangan dimuka umum terhadap SHM No. 2870/Cipete Utara, atas nama Alm. Haji Usman, berdasarkan Akta Perjanjian Membuka Kredit No. 32, tertanggal 23 Juni 2010, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 28 tertanggal 28 Juni 2010, Sertifikat Hak Tanggungan No: 3328/2010, tertanggal 16 Juli 2010, dan Akta Perjanjian Perpanjangan Waktu Pengembalian Kredit No. 21 tertanggal 23 Juni 2011 yang telah dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dan telah dinyatakan cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum dan harus dibatalkan, maka Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat IV terhadap SHM No : 2870/Cipete Utara atas nama Alm. Haji Usman, harus juga dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);
17. Bahwa oleh karena Pelelangan dimuka umum terhadap SHM No : 2870/Cipete Utara atas nama Alm. Haji Usman tertanggal 29 Juni 2012 oleh Tergugat IV, telah dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad), maka pelelangan tersebut harus juga dinyatakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum dan harus juga dibatalkan;

18. Bahwa pada tanggal 29 Juni 2012, Tergugat IV telah menerbitkan atau mengeluarkan Risalah Lelang No. 139/2012 kepada Tergugat V sebagai Pemenang Lelang ( bukti Risalah Lelang ada pada tangan Tergugat I, IV dan Tergugat V), yang didasari pada Akta Perjanjian Membuka Kredit No. 32 tertanggal 23 Juni 2010, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 28 tertanggal 28 Juni 2010, Sertifikat Hak Tanggungan No. 3328/2010, tertanggal 16 Juli 2010, dan Akta Perjanjian Perpanjangan Waktu Pengembalian Kredit No. 21 tertanggal 23 Juni 2011, telah dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dan juga telah dinyatakan cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum dan juga telah dinyatakan harus dibatalkan, maka penerbitan Risalah Lelang No. 139/2012 tertanggal 29 Juni 2012 kepada Tergugat V, harus juga dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dan harus juga dinyatakan cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum dan harus juga dinyatakan batal demi hukum.
19. Bahwa oleh karena Perbuatan Tergugat I, II, III dan Tergugat IV telah dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad), sehingga Akta Perjanjian Membuka Kredit No. 32 tertanggal 23 Juni 2010, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 28 tertanggal 28 Juni 2010, Sertifikat Hak Tanggungan No: 3328/2010, tertanggal 16 Juli 2010, Akta Perpanjangan Waktu Pengembalian Kredit No. 21 tertanggal 23 Juni 2011 dan Risalah Lelang No. 139/2012 tertanggal 29 Juni 2012, telah juga dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dan telah juga dinyatakan cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum dan juga telah dinyatakan harus dibatalkan, maka BPN Jakarta Selatan yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No: 3328/2010, tertanggal 16 Juli 2010, harus mencabut, membersihkan atau menghapus Peletakan Hak Tanggungan atas SHM No. 2870/Cipete Utara, atas nama Alm. Haji Usman untuk dikembalikan seperti keadaan semula;
20. Bahwa Tergugat I atau Tergugat IV, atau Tergugat V, harus menyerahkan atau mengembalikan SHM No. 2870/Cipete Utara kepada Para Penggugat/Ahli Waris Alm. Haji Usman;
21. Bahwa Para Penggugat sangat menentang perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, untuk memperkaya diri Tergugat III,

Halaman 7 Putusan No. 207/PDT/2018/PT. DKI

#### Disclaimer

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

Halaman 7



atau memperkaya diri Tergugat I, II, atau perbuatan menyalahgunakan kewenangan atau jabatan untuk memperkaya diri sendiri atau orang lain sebagai bagian dari tindak pidana korupsi dalam perkara ini, maka Para Penggugat menghimbau kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur, cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar perkara ini menjadi atensi khusus atas perbuatan-perbuatan Tergugat I, II dan Tergugat III dalam proses pengambilan Keputusan perkara ini;

22. Bahwa Perbuatan Tergugat I, II, III, dan Tergugat IV, mengakibatkan Para Penggugat mengalami kerugian sebagai berikut :

**A. MATERIL :**

- Nilai SHM No. 2870/Cipete 353 M2 x Rp. 25.000.000,- =Rp.8.825.000.000,-
- Keuntungan yang diharapkan dari nilai sewa tanah x 3 tahun 4 bulan=Rp. 65.000.000,-  
=Rp.8.890.000.000,-

**B. IMATERIL :**

Bahwa akibat perkara ini, Para Penggugat telah mengalami tekanan lahir batin yang luar biasa, harga diri keluarga yang terinjak-injak dan rasa malu yang luar biasa oleh perbuatan yang telah dilakukan Tergugat I, II, III, dan Tergugat IV, oleh karena itu Para Penggugat sebagai Pengusaha atau wiraswasta menderita kerugian imateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah);

23. Bahwa kerugian materil dan imateril Para Penggugat sebesar Rp. 8.890.000.000,- + Rp. 5.000.000.000,- harus dikalikan bunga bank sebesar 2 % (dua persen) untuk setiap bulannya dengan sistem bunga berbunga sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (dieksekusi), harus dibayar secara tanggung renteng dan tunai (kontan) oleh Tergugat I, II, III dan Tergugat IV;
24. Bahwa Para Penggugat sangat mengkhawatirkan akan terjadinya peralihan hak dan penjaminan kredit atas SHM No. 2870/Cipete Utara atas nama Alm. Haji Usman, yang telah dimenangkan oleh Tergugat V berdasarkan Risalah Lelang No. 139/2012, tertanggal 29 juni 2012 dari Tergugat I bersama Tergugat IV, maka Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur, cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar sebelum menjatuhkan putusan akhir berkenan menjatuhkan putusan provisi sebagai berikut :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Memblokir SHM No. 2870/Cipete Utara atas nama Alm. Haji Usman atau yang telah dibalik nama atas nama Tergugat V untuk tidak dipindah tangankan atau diperjualbelikan;
2. Memblokir SHM No. 2870/Cipete Utara atas nama Alm. Haji Usman atau yang telah dibalik nama atas nama Tergugat V untuk tidak dijadikan jaminan kredit pada seluruh bank yang ada di negara Kesatuan RI;

Berdasarkan kepada hal-hal yang telah Para Penggugat uraikan di atas, maka Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur cq Majelis Hakim ynag memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan mengambil keputusan ini :

## DALAM PROVISI :

1. Memblokir SHM No.2870/Cipete Utara atas nama Alm. Haji Usman atau yang telah dibalik nama Tergugat V untuk tidak di pindah tangankan atau di peijual belikan;
2. Memblokir SHM No.2870/Cipete Utara atas nama Alm. Haji Usman atau yang telah dibalik nama Tergugat V untuk tidak dijadikan jaminan kredit pada seluruh bank yang ada di Negara Kesatuan RI;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Ahli waris dari Alm. Haji Usman adalah Sapiih (Penggugat I), Alm. Abdullah, Alm. Muhamad Thohir, Umamah, dan Muhamad Ali (Tergugat III);
3. Menyatakan Ahli waris dari Alm. Abdullah adalah Aprida, Marzuki (Penggugat II), Rizkiah, Nurjanah, Adnan Yakub, Muhamad Arif dan Fitra Ramadhani;
4. Menyatakan Ahli Waris dari Alm. Muhamad Thohir adalah Fahmi Ramadhani, Mutiah Firdhawati dan Nurhakiki Fatehani;
5. Menyatakan seluruh Ahli waris yang sah dari Alm. Haji Usman adalah Sapiih (Penggugat), Ahli waris dari Alm. Abdulah yaitu : Aprida, Marzuki (Penggugat II), Rizkiah, Nurjanah, Adnan Yakub, Muhamad Arif dan Fitra Ramadhani, Ahli waris dari Alm. Muhamad Thohir yaitu : Fahmi Ramadhani, Mutiah Firdhawati dan Nurhakiki Fatehani, Umamah dan Muhamad Ali (Tergugat III);
6. Menyatakan, Alm. Haji Usman ada memiliki sebidang tanah dan bangunan di atasnya, sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2870/Cipete

### 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

Utara, seluas 353 m2 (tiga ratus lima puluh tiga meter persegi), terletak Cipete Utara, Kec.Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

7. Menyatakan, SHM No : 2870/Cipete Utara adalah merupakan warisan dari Alm. Haji Usman kepada ahli warisnya;
8. Menyatakan Permohonan Kredit yang diajukan oleh Tergugat III kepada Tergugat I, yang kemudian dibuat Akta Perjanjian Membuka Kredit dihadapan Tergugat II, telah meletakkan SHM No. 2870/Cipete Utara milik dari Alm. Haji Usman sebagai jaminan kredit Tergugat III adalah bertentangan dengan hukum, melanggar norma, etika, kepatutan, kesusilaan, dan melanggar hak subjektif Para Penggugat;
9. Menyatakan Perbuatan Tergugat I, II, dan Tergugat III, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);
10. Menyatakan, pembuatan dan penandatanganan Akta Perjanjian Membuka Kredit No.32 dihadapan Tergugat II pada PT. BRI (Persero) Tbk (Tergugat I), tertanggal 23 Juni 2010, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);
11. Menyatakan, Akta Perjanjian Membuka Kredit No.32 tertanggal 23 Juni 2010 yang meletakkan SHM No.2870 /Cipete Utara atas nama Almarhum Haji Usman adalah cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum dan harus di batalkan;
12. Menyatakan pembuatan dan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 28 tahun 2010 tertanggal 28 Juni 2010 dihadapan PPAT : Siti Mariam Muchtar W,SH. adalah sebagai perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);
13. Menyatakan akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 28 tahun 2010 tertanggal 28 Juni tahun 2010 adalah cacat hukum tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum dan harus juga di batalkan;
14. Menyatakan Penerbitan Sertifikat hak Tanggungan No.3328/2010 oleh BPN Jakarta Selatan tertanggal 16 Juli 2010 terhadap hak milik No.2870/Cipete Utara atas nama Alm Haji Usman adalah juga merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);
15. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 3328/2010 tertanggal 16 Juli 2010 juga harus dinyatakan cacat hukum tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum dan juga harus di batalkan;
16. Menyatakan Akta Perjanjian Perpanjangan Waktu Pengembalian Kredit No : 21 tertanggal 23 Juni 2011 yang di buat dihadapan Notaris Mena



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Trisni, SH harus juga di nyatakan cacat hukum tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum dan harus juga di batalkan;

17. Menyatakan Pelelangan di muka umum yang dilakukan oleh Tergugat IV terhadap SHM No : 2870 /Cipete Utara atas nama Haji Usman harus dinyatakan juga sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);
18. Menyatakan Pelelangan di muka umum terhadap SHM No : 2870 /Cipete Utara atas nama Alm Haji Usman tertanggal 29 Juni 2012 oleh Tergugat IV adalah cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut dan juga harus di batalkan;
19. Menyatakan penerbitan Risalah Lelang No. 139/2012 tertanggal 29 Juni 2012 kepada Tergugat V sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dan harus juga dinyatakan cacat hokum, tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum dan harus juga dinyatakan batal demi hokum;
20. Memerintahkan BPN Jakarta Selatan yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No.3328/2010 tertanggal 16 Juli 2010, untuk harus mencabut, membersihkan atau menghapus Peletakan Hak Tanggungan atas SHM Nomor 2870/Cipete Utara atas nama Alm Haji Usman untuk di kembalikan kepada keadaan seperti semula;
21. Menghukum Tergugat I atau Tergugat IV, atau Tergugat V untuk harus menyerahkan atau mengembalikan SHM No.2870/Cipete Utara kepada Para Penggugat /Ahli waris Alm Haji Usman;
22. Menyatakan perbuatan Tergugat I, II, III dan Tergugat IV, mengakibatkan Para Penggugat mengalami kerugian materil sebesar Rp.8.890.000.000,- (delapan Milyar delapan ratus sembilan puluh juta rupiah) dan kerugian imateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
23. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV secara tanggung renteng dan kontan (tunai) untuk membayar kerugian materiil dan imateriil Para Penggugat sebesar Rp.8.890.000.000,- (delapan milyar delapan ratus sembilan puluh juta rupiah) ditambah kerugian imateriil sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) serta di kalikan bunga bank sebesar 2 % untuk setiap bulannya dengan sistim bunga berbunga sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (dieksekusi);
24. Menghukum Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 11 Putusan No. 207/PDT/2018/PT. DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUBSIDAIR.

Bila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I melalui kuasa hukumnya telah mengajukan Jawaban tertanggal Februari 2014, Tergugat II melalui kuasa hukumnya mengajukan Jawaban tertanggal 23 Januari 2014, Tergugat III melalui kuasa hukumnya mengajukan Jawaban tertanggal 06 Februari 2014, Tergugat IV melalui kuasa hukumnya mengajukan Jawaban tertanggal 06 Februari 2014, Tergugat V melalui kuasa hukumnya mengajukan Jawaban tertanggal 23 Januari 2014;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Para Tergugat tersebut, Para Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan Replik tertanggal 20 Februari 2014 dan terhadap Replik tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, dan Tergugat V, masing-masing melalui kuasa hukumnya telah mengajukan Duplik tertanggal 06 Maret 2014, semuanya terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Para Tergugat tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor 399/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim., tanggal 03 April 2014, yang pada pokoknya amarnya berisi sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur berwenang mengadili perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat membayar biaya perkara yang ditentukan dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah menjatuhkan Putusan Nomor 399/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim., tanggal 23 September 2017, yang pada pokoknya amarnya berisi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II sbagian;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.022.000,- (satu juta dua puluh dua ribu rupiah);

**Membaca berturut-turut :**

Halaman 12 Putusan No. 207/PDT/2018/PT. DKI



1. **Risalah pernyataan permohonan banding** Nomor 399/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim. yang dibuat oleh Panitera / Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang menerangkan bahwa Para Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 03 Oktober 2014 terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 399/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim. tanggal 23 September 2014;
2. **Relaas pemberitahuan permohonan banding** yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang menerangkan bahwa pada tanggal 13 September 2017, kepada pihak Terbanding I semula Tergugat I melalui kuasa hukumnya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;  
**Relaas pemberitahuan permohonan banding** yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat (delegasi), yang menerangkan bahwa pada tanggal 05 September 2017, kepada pihak Terbanding II semula Tergugat II telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;  
**Relaas pemberitahuan permohonan banding** yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (delegasi), yang menerangkan bahwa pada tanggal 18 Agustus 2017, kepada pihak Terbanding III semula Tergugat III telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;  
**Relaas pemberitahuan permohonan banding** yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (delegasi), yang menerangkan bahwa pada tanggal 15 September 2017, kepada pihak Terbanding IV semula Tergugat IV telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;  
**Relaas pemberitahuan permohonan banding** yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (delegasi), yang menerangkan bahwa pada tanggal 15 Agustus 2017, kepada pihak Terbanding V semula Tergugat V telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
3. **Relaas pemberitahuan memeriksa berkas banding (inzage)** Nomor 399/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bekasi (delegasi) kepada Para Pembanding semula Para Tergugat, yang menerangkan bahwa pada tanggal 25 Agustus 2017 telah diberitahukan untuk mempelajari berkas perkara namun tidak bertemu yang bersangkutan sehingga diteruskan ke Kelurahan setempat;





**Relaas pemberitahuan memeriksa berkas banding (inzage)** Nomor 399/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menerangkan bahwa kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 19 September 2017 telah diberitahukan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

**Relaas pemberitahuan memeriksa berkas banding (inzage)** Nomor 399/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat (delegasi) yang menerangkan bahwa kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 05 September 2017 telah diberitahukan untuk mempelajari berkas perkara namun tidak bertemu yang bersangkutan sehingga diteruskan ke Kelurahan setempat;

**Relaas pemberitahuan memeriksa berkas banding (inzage)** Nomor 399/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (delegasi) yang menerangkan bahwa kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 18 Agustus 2017 telah diberitahukan untuk mempelajari berkas perkara namun tidak bertemu yang bersangkutan sehingga diteruskan ke Kelurahan setempat;

**Relaas pemberitahuan memeriksa berkas banding (inzage)** Nomor 399/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (delegasi) yang menerangkan bahwa kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 15 September 2017 telah diberitahukan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

**Relaas pemberitahuan memeriksa berkas banding (inzage)** Nomor 399/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (delegasi) yang menerangkan bahwa kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 15 Agustus 2017 telah diberitahukan untuk mempelajari berkas perkara namun tidak bertemu yang bersangkutan sehingga diteruskan ke Kelurahan setempat;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 399/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim. yang dimohonkan banding tersebut, diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 23 September 2014 dengan dihadiri oleh kuasa hukum Para Penggugat dan dihadiri oleh kuasa hukum Tergugat I, kuasa hukum Tergugat II dan kuasa hukum Tergugat V, tanpa dihadiri oleh Tergugat III dan Tergugat IV. Pada tanggal 03 Oktober 2014 Para Penggugat mengajukan permohonan banding ke Panitera/Sekretaris



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu 14 hari, sesuai dengan ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 tahun 1947 dan dilakukan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sampai perkara ini disidangkan belum menerima memori banding dari Pembanding semula Penggugat, namun karena berdasarkan yurisprudensi 1973 Nomor 663 K/SP/1971 menentukan bahwa memori banding menurut Undang-undang tidak wajib, maka persidangan perkara ini dilanjutkan;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi DKI Jakarta mempelajari permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 399/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim. tanggal 23 September 2014 tersebut diatas mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi DKI Jakarta mempelajari pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya tersebut diatas, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut yang menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima, oleh karena itu seluruh pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 399/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim. tanggal 23 September 2014 tersebut dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat banding ini Para Pembanding semula Para Penggugat tetap berada pada pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan, yang besarnya biaya perkara pada tingkat banding tersebut akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Reglement Indonesia yang Diperbaharui (HIR) dan Ketentuan Hukum lain yang berhubungan dengan perkara ini;

**MENGADILI :**

Halaman 15 Putusan No. 207/PDT/2018/PT. DKI



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 399/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim. tanggal 23 September 2014 yang diajukan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang besarnya biaya perkara untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari Rabu, tanggal 11 April 2018 oleh kami : SUDIRMAN WP, SH, MH sebagai Ketua Majelis, DAHLIA BRAHMANA, SH, MH dan SRI ANGGARWATI, SH, M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 207/PEN/PDT/2018/PT.DKI, tanggal 04 April 2018, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding. Putusan mana pada hari Rabu, tanggal 06 Juni 2018 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut, serta SRI LESTARI, SH, MH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

DAHLIA BRAHMANA, SH, MH

SUDIRMAN WP, SH, MH

SRI ANGGARWATI, SH, M.Hum

PANITERA PENGGANTI,

SRI LESTARI, SH, MH

Halaman 16 Putusan No. 207/PDT/2018/PT. DKI



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian biaya perkara :

Meterai .....	Rp.	6.000,00
Redaksi.....	Rp.	5.000,00
Pemberkasan.....	Rp.	139.000,00+
Jumlah.....	Rp.	150.000,00