



**P U T U S A N**  
**Nomor 79 /Pdt.G/2020/PN JKT SEL**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

Ir. Sri-Bintang Pamungkas, MSISE, PhD; usia 74 tahun, terlahir di Tulung Agung pada 25 Juni 1945; beragama Islam; Dosen Honorer pada Fakultas Teknik Universitas Indonesia; mantan Dosen Pegawai Negeri Sipil pada Fakultas Teknik Universitas Indonesia sejak 1972; pensiun terhitung mulai bulan Juli 2010; beralamat di Jalan Merapi D-1, RT/RW 02/11, Kelurahan Cibubur, Kecamatan Ciracas, Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta 13720; dengan nomor tilpun rumah 021-8714765, dan tilpun mobil 0821-2313-2391, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai PENGGUGAT.

Selanjutnya PENGGUGAT adalah suami Nyonya Ernalia Sri-Bintang Sarjana Hukum, sebagaimana dibuktikan dengan Surat Nikah dan Kartu Keluarga. Ada pun Nyonya Ernalia Sri-Bintang SH, untuk selanjutnya disebut Nyonya Ernalia, seorang Ibu Rumah Tangga yang tinggal di alamat yang sama, yaitu Jalan Merapi D-1, RT/RW 02/11, Kelurahan Cibubur, Kecamatan Ciracas, Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta 13720, adalah juga pemilik sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6378/Cibubur berikut bangunannya berupa rumah tinggal di Jalan Merapi Blok D Nomor 1 dengan luas tanah 506 m<sup>2</sup> (limaratus enam meter persegi) yang terdaftar atas nama Ernalia Sri Bintang. Tanah dan bangunan rumah itu terdaftar di Kompleks Perumahan Bukit Permai dengan alamat Jalan Wilis Blok D-1, karena terletak di pojok antara Jalan Merapi dan Jalan Wilis.

Lawan:

1. Fahrizal Fardinsyah, terlahir 28 Mei 1979, tinggal di Jakarta dengan alamat Jalan Kalibata Tengah Nomor 22, RT/RW 01/07, Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Kota Jakarta Selatan dengan jabatan terakhir sebagai Direktur Utama perseroan PT. Eora Mitra Sejati yang beralamat di Jakarta Selatan, yang menguasai mayoritas saham perseroan, yaitu sebesar 70% (tujuhpuluh persen), serta mempunyai kewenangan dan kuasa penuh, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **TERGUGAT**;

*Halaman 1 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. PT. Bank Danamon yang beralamat di Menara Bank Danamon, Jalan HR. Rasuna Said Blok C 10, RT/RW 03/1, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12920, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**.

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 20 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 21 Januari 2020 dalam Register Nomor 79/Pdt.g/2020/PN JKT SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi Obyek dalam Gugatan ini adalah:

1. Sertifikat Hak Milik atas Persil di Jalan Kalibata Tengah No. 22, RT/RW 01/07, Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, berikut dengan Persilnya, atas nama Nyonya Rasyida Lubis, tinggal di alamat yang sama, untuk selanjutnya disebut dengan **Persil Kalibata Tengah**;
2. Seluruh Kekayaan PT. Eora Mitra Sejati yang beralamat di Jalan Raya Pasar Minggu Km 17 Nomor 12 AA, Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12740, serta seluruh kekayaan hasil usaha lainnya dari TERGUGAT; baik kekayaan yang bergerak maupun yang tidak bergerak;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 6378/Cibubur atas Persil dengan alamat Jalan Merapi atau Jalan Wilis Blok D Nomor 1 seluas 506 m2 (limaratus enam meter persegi) berikut dengan Persilnya, atas nama Nyonya Ernalina, tinggal di alamat yang sama, untuk selanjutnya disebut dengan **Persil Wilis**.

## ALASAN Gugatan

Adapun alasan-alasan Gugatan yang disampaikan PENGGUGAT adalah sebagai berikut:

1. PENGGUGAT mempunyai kepentingan tuntutan berupa hak penguasaan atas Sertifikat Persil Kalibata Tengah yang aslinya adalah Sertifikat Hak Milik Keluarga TERGUGAT yang pada saat ini penguasaannya berada di tangan TURUT TERGUGAT.

*Halaman 2 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL*



2. PENGGUGAT bermaksud mencegah Proses Pelelangan atas Persil Wilis oleh Balai Lelang melalui Bank Central Asia/BCA, Persil mana dipinjam secara tidak benar oleh TERGUGAT sebagai Agunan untuk mendapatkan fasilitas Kredit dari BCA senilai seluruhnya Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapanratus juta Rupiah) yang berakhir MACET, yaitu dengan cara melakukan PERTUKARAN (dalam Bahasa Inggris disebut "swap") Agunan dari Persil Wilis dengan Persil Kalibata Tengah.
3. PENGGUGAT bertujuan mengambil kembali sepenuhnya hak penguasaan atas Persil Wilis untuk dikembalikan kepada pemiliknya, yaitu Nyonya Ernalina.
4. PENGGUGAT juga bermaksud mendapatkan hak penguasaan atas segala kekayaan PT. Eora Mitra Sejati yang masih tersisa dari hasil penerimaan fasilitas Kredit BCA itu, serta kekayaan-kekayaan hasil usaha lainnya dari TERGUGAT, sekedar untuk meyakinkan bahwa pembayaran kembali utang-utang TERGUGAT kepada BCA berjalan sesuai dengan kesepakatan, sehingga Proses Pelelangan atas Persil Wilis bisa pula dicegah dan diurungkan.

## **Duduk PERKARANYA:**

Adapun latar belakang dan duduk perkaranya adalah sebagai berikut:

### **A. Tentang Status PERSIL WILIS dan TERGUGAT:**

1. Pada tanggal 16 Juli 2014 diadakan Perjanjian Kredit antara Bank Central Asia, Kantor Cabang Utama Menara Bidakara Jakarta, bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Central Asia Tbk, yang untuk selanjutnya disebut BCA, dan TERGUGAT.
2. Dalam Perjanjian Kredit tersebut disebutkan, bahwa BCA setuju memberikan Fasilitas Kredit Lokal dengan jumlah kredit tidak melebihi Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar duaratus juta Rupiah) kepada TERGUGAT untuk dan atas nama PT. Eora Mitra Sejati; fasilitas mana akan digunakan untuk modal kerja perseroannya tersebut. Lamanya pemberian kredit tersebut adalah satu tahun, terhitung mulai tanggal 17 Juli 2014 dan berakhir pada tanggal 17 Juli 2015. Bunga Kredit yang harus dibayarkan adalah senilai 14.25% (empatbelas koma duapuluh lima persen) per tahun atas pinjaman yang terutang yang dibayarkan setiap bulan, Bunga Kredit mana dapat ditinjau kembali setiap saat.
3. Sebagai Debitor BCA, TERGUGAT menyerahkan Agunan berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6378/Cibubur berikut bangunannya di jalan Merapi Blok D Nomor 1 seluas 506 m2 (limaratus

*Halaman 3 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL*



enam meter persegi), atau Sertifikat Persil Wilis, berikut surat-suratnya, yang terdaftar atas nama Nyonya Ernalia.

4. TERGUGAT telah meminta ijin kepada Nyonya Ernalia meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 6378/Cibubur itu untuk dijadikan Agunan dalam rangka Perjanjian Kredit tersebut untuk selama satu tahun dengan memberikan *fee* kepada Nyonya Ernalia dengan jumlah yang tidak tertentu setiap bulan. PENGGUGAT selaku suami memberikan ijin kepada Nyonya Ernalia sebagai Pemilik Sertifikat, serta kepada TERGUGAT, untuk menggunakan Sertifikat Persil Wilis-nya itu kepada Bank BCA sebagai Agunan, yaitu dengan membubuhkan tandatangannya sebagai tanda persetujuan pada waktu Akad Kredit dengan BCA itu ditandatangani.
5. Tanpa keterangan yang jelas kepada Nyonya Ernalia dan PENGGUGAT tentang kegunaannya, ternyata TERGUGAT mengajukan lagi Fasilitas Kredit Lokal atas nama pribadi TERGUGAT senilai Rp. 600.000.000,- (enamratus juta Rupiah), fasilitas mana juga akan digunakan untuk modal kerja perusahaannya. Lamanya pemberian kredit tersebut adalah satu tahun, terhitung sejak tanggal 24 Juni 2015 dan berakhir pada tanggal 24 Juni 2016. Bunga Kredit yang harus dibayarkan adalah 13.75% (tigabelas koma tujuh puluh lima persen) pembayaran mana tidak boleh melebihi batas pelunasan kredit, dan besarnya Bunga Kredit mana dapat ditinjau kembali setiap saat.
6. Fasilitas Kredit Lokal sebesar Rp. 600.000.000,- (enamratus juta Rupiah) dari BCA itu juga menggunakan Agunan berupa Sertifikat Persil Wilis yang terdaftar atas nama Nyonya Ernalia.
7. Oleh TERGUGAT, Perjanjian Kredit dengan BCA itu diubah beberapa kali melalui Perubahan Perjanjian Kredit, termasuk penambahan jumlah kredit sebesar Rp. 600.000.000,- (enamratus juta Rupiah) di atas.
8. Kedua Perjanjian Kredit tersebut di atas juga diperpanjang entah berapa kali, tanpa sekalipun pemberitahuan dan ijin PENGGUGAT dan Nyonya Ernalia. Ternyata perpanjangan itu berlangsung selama lebih-kurang 5 (lima) tahun sampai pada bulan Desember 2019. Pada bulan Desember 2019 itu datang surat dari Balai Lelang *Star Auction* di jalan Sahardjo, Tebet, yang memberitahukan bahwa persil di Jalan Wilis Nomor D-1 itu akan dilelang oleh Negara/Kementerian Keuangan atas perintah Kantor Pusat BCA. PENGGUGAT dan Nyonya Ernalia baru sadar, bahwa



fasilitas-fasilitas kredit yang diberikan oleh BCA kepada TERGUGAT ada dalam situasi MACET (NPL/Non-Profit Loan).

9. Peringatan kepada TERGUGAT tentang kemungkinan lelang tersebut telah diberikan oleh BCA pertamakali pada 9 Mei 2019 dengan memberikan rincian nilai utang yang harus dilunasi, tanpa pemberitahuan kepada PENGGUGAT dan Nyonya Ernalina.
10. Menurut keterangan, TERGUGAT selama lebih-kurang 5 (lima) tahun ini telah membayar kepada BCA sebanyak lebih-kurang 60 kali masing-masing sebesar Rp 20 juta (Duapuluh juta Rupiah) yang dinilai sebagai pembayaran Bunga Kredit. Sedang untuk pembayaran Pokok Pinjamannya hanya dibayarkan sekali yaitu pada bulan November 2019 sebesar Rp 100 juta (seratus juta Rupiah) saja.
11. Selanjutnya PENGGUGAT bersama Nyonya Ernalina pada 23 Desember 2019 menemui Pimpinan Kantor Cabang BCA di Gedung Bidakara membicarakan Kasus Kredit TERGUGAT tersebut. PENGGUGAT menyampaikan pembayaran sebesar Rp 70 juta (tujuh puluh juta Rupiah) untuk tambahan pembayaran Pokok Pinjaman TERGUGAT yang disetujui oleh BCA, dengan kesepakatan bahwa hari Pelelangan atas Persil di Jalan Wilis D-1 itu dibatalkan/ditangguhkan. Di dalam pertemuan itu juga PENGGUGAT berjanji akan mengusahakan agar Kredit Pinjaman TERGUGAT itu dapat dilunasi seluruhnya dalam waktu satu-dua bulan.
12. Menurut pihak BCA, rincian Utang/Posisi Kredit per 9 Januari 2020 yang harus dibayar oleh TERGUGAT mencapai nilai sebagai berikut:
  - a) Pokok: Rp. 1.069.550.000,-  
Bunga: Rp. 98.101.448,-  
Denda: Rp. 5.742.606,-
  - b) Pokok: Rp. 557.954.138,-  
Bunga: Rp. 48.701.214,-  
Denda: Rp. 2.699.770,-Yaitu dengan Total Pinjaman jatuh tempo seluruhnya (tanpa Bunga dan Denda) mencapai lebih-kurang Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta Rupiah).
13. PENGGUGAT bersama Nyonya Ernalina mengambil kesimpulan, bahwa TERGUGAT telah berbohong, menipu dan menyalahi Perjanjian Kredit dengan BCA, dan menyalahi Perjanjian Pinjaman Agunan dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT dan Nyonya Ernalina, yang pada hakekatnya adalah Perbuatan Melawan Hukum, sebagai berikut:

- 1). Berbuat "Ingkar Janji" dengan tidak mengembalikan Sertifikat Persil Wilis yang menurut kesepakatan hanya dipinjam sementara, yaitu satu tahun, terhitung sejak 17 Juli 2014, atau paling tidak dua tahun sampai 24 Juni 2016.
- 2). Tidak memberitahu dengan jelas dan meminta ijin kepada PENGGUGAT dan Nyonya Ernalina terlebih dahulu untuk memperpanjang Perjanjian Kreditnya, beserta Agunannya berupa Sertifikat Persil Wilis, dengan BCA, sehingga berlarut-larut sampai lebih-kurang lima tahun.
- 3). Tidak pernah memberitahu atau melaporkan dengan jujur, bahwa sejatinya usahanya dalam PT. Eora Mitra Sejati telah gagal atau mengalami kesulitan dalam keuangannya. Antara lain, bahwa puluhan truk yang dibeli Perseroan dari Kredit Pinjaman BCA itu tidak memberikan keuntungan yang memadai.
- 4). Tidak pernah memberitahu, bahwa selama ini tidak pernah melakukan pembayaran kembali Pokok Pinjamannya kepada BCA, sebagaimana umumnya Debitor, selain membayar Rp 20 juta (dua puluh juta Rupiah) setiap bulan yang menurutnya sudah "sesuai dengan kemampuannya".
- 5). Merasa, bahwa tindakannya tidak mampu membayar Pokok Pinjamannya kepada BCA itu bukan kesalahan dari pribadinya, karena sudah "sesuai dengan kemampuannya."
- 6). Membahayakan posisi PENGGUGAT serta Nyonya Ernalina dengan ancaman Agunan yang dipinjamkannya berupa Persil Wilis akan dilelang oleh Balai Lelang melalui pimpinan BCA.
- 7). Membiarkan Proses Lelang berlangsung tanpa upaya mencari solusi lain untuk mencegah pelelangan.
- 8). Melakukan kebohongan, dengan menyembunyikan kekayaannya sendiri yang cukup besar yang bisa digunakan sebagai Agunan dalam Perjanjian Kredit dengan BCA, sehingga tidak perlu harus meminjam Sertifikat Persil Wilis.

Halaman 6 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL

**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)



14. TERGUGAT pada akhirnya memang pernah menyampaikan beberapa usulan kepada BCA untuk restrukturisasi Pinjaman Kreditnya, antara lain, pada 17 Juli 2019, dan terakhir mengusulkan suatu penyelesaian pada 5 September 2019; akan tetapi kesemua usulan itu belum bisa diwujudkan. Dalam keterangannya pada 5 September 2019 itu, TERGUGAT mengatakan masih mempunyai kekayaan untuk melunasi seluruh sisa pokok hutangnya tersebut, berupa Persil Kalibata Tengah senilai Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar limaratus juta Rupiah). Juga kekayaan berupa tanah di Pancoran Mas, Depok, senilai Rp. 6.000.000.000,- (enam miliar Rupiah), serta rumah di Legenda Wisata seharga Rp 1.900.000.000 (satu milyar sembilanratus juta Rupiah); kedua hal terakhir ini diragukan kebenarannya.
15. Oleh sebab itu PENGGUGAT mengambil langkah untuk menggugat TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT, sebagaimana diterangkan lebih lanjut di bawah ini.

## **B. Tentang PERSIL KALIBATA TENGAH dan TURUT TERGUGAT:**

1. Alkisah pada sekitar tahun 2017-2018, TERGUGAT berusaha menghubungi seorang Notaris untuk suatu tugas Kenotariatan berkaitan dengan Sertifikat Persil Kalibata Tengah. Sertifikat Persil Kalibata Tengah itu berikut Persilnya adalah kekayaan keluarga TERGUGAT yang merupakan Sertifikat Hak Milik atas nama Ibu Kandung TERGUGAT, yaitu Nyonya Rasyida Lubis, isteri Almarhum H. Usfar KA, pensiunan Angkatan Laut, sehingga TERGUGAT juga mempunyai hak waris atasnya.
2. Menurut TERGUGAT, Sertifikat Persil Kalibata Tengah itu oleh Notaris bersangkutan kemudian “diperjual-belikan” di antara beberapa Notaris lainnya, dan terakhir jatuh ke tangan seseorang bernama Andrie Wijaya, di mana Sertifikat Persil Kalibata Tengah tersebut sudah berganti nama pemilikannya, perubahan mana diabsahkan oleh Badan Pertanahan Nasional/BPN.
3. Menurut TERGUGAT, oleh Andrie Wijaya, Sertifikat Persil Kalibata Tengah tersebut digadaikan kepada TURUT TERGUGAT, melalui PT. Bank Danamon Cabang Bekasi yang beralamat di Jalan Ir. H. Juanda No. 159, Bekasi, Jawa Barat. Nilai Kredit/Gadai yang diterima oleh Andrie



Wijaya adalah sebesar Rp. 4.700.000.000,- (empat milyar tujuh ratus juta Rupiah)

4. Ternyata Andrie Wijaya melakukan perbuatan jahatnya semacam itu beberapa kali di tempat lain dan terakhir ditangkap oleh yang berwajib sebagai Tersangka, lalu menjadi Terdakwa dan sekarang sedang menjalani hukuman penjara.
5. Di sini PENGGUGAT menggugat TURUT TERGUGAT, karena Hak Pengusaan atas Persil Kalibata telah berpindah tangan dari Keluarga/Ibu Kandung TERGUGAT ke tangan TURUT TERGUGAT. Sebagai Lembaga Keuangan Bank TURUT TERGUGAT tidak cukup teliti dalam memeriksa Sertifikat Hak Milik yang digadaikan kepadanya dengan membayar dana sebesar Rp. 4.700.000.000,- (empat miliar tujuh ratus juta Rupiah) sehingga berhasil menguasai Sertifikat Persil Kalibata Tengah yang dipalsukan. Artinya, TURUT TERGUGAT telah membeli "Barang Tadahan Palsu" yang tidak boleh dilakukannya, karena merupakan suatu pelanggaran hukum.
6. Dari kejadian itu, dapat diketahui bahwa ternyata TERGUGAT mempunyai kekayaan Keluarga berupa Persil Kalibata Tengah yang nilainya cukup tinggi, yaitu Rp 4.700.000.000,- (empat miliar tujuh ratus juta Rupiah); dengan nilai yang tinggi itu, Persil Kalibata Tengah berikut Sertifikatnya tersebut sudah semestinya bisa diagunkan kepada BCA dalam Perjanjian-perjanjian Kredit bulan Juli 2014 dan Juni 2015 oleh TERGUGAT. Dengan kekayaan sebesar itu, TERGUGAT tidak perlu harus meminjam Sertifikat Persil Wilis untuk diagunkan kepada BCA.
7. Dengan berpindahnya Hak Pengusaan atas Persil Kalibata Tengah tersebut ke tangan TURUT TERGUGAT, secara tidak langsung TURUT TERGUGAT telah menghalangi PENGGUGAT untuk bisa berhubungan langsung dengan TERGUGAT dalam proses Penggantian Agunan, untuk mencegah Pelelangan Persil Wilis dalam Perjanjian Kredit TERGUGAT dengan BCA;
8. Suatu Proses Pertukaran atau swap Sertifikat Persil Wilis dengan Sertifikat Persil Kalibata Tengah, sebagai upaya Penggantian Agunan untuk Kredit Pinjaman oleh TERGUGAT kepada BCA, dengan demikian bisa diwujudkan.

#### **TUNTUTAN:**

Berdasarkan alasan-alasan, dasar-dasar dan dalil-dalil sebagaimana diuraikan di atas, maka dengan ini PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri

*Halaman 8 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Selatan menerima permohonan GUGATAN ini, serta selanjutnya Majelis Hakim berkenan memeriksa dan memutus sebagai berikut:

## Dalam Provisi:

1. Menyatakan menetapkan, bahwa TERGUGAT telah melakukan ingkar janji terhadap PENGGUGAT, dalam kaitan dengan Sertifikat Persil Wilis yang dipinjamnya dan dijadikannya Persil Wilis berikut Sertifikatnya sebagai Agunan untuk mendapatkan Kredit Pinjaman dari BCA;
2. Menyatakan menetapkan, bahwa Persil Wilis berikut Sertifikatnya adalah Hak Milik Nyonya Ernalina, yaitu Isteri PENGGUGAT, Sertifikat Persil mana pada saat ini berada di bawah Penguasaan BCA, yang digunakan oleh TERGUGAT sebagai Agunan untuk mendapatkan Kredi Pinjaman sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapanratus juta Rupiah) yang berakhir MACET;
3. Menyatakan menetapkan, bahwa Persil Kalibata Tengah berikut Sertifikatnya adalah Hak Milik Nyonya Rasyida Lubis yang tidak lain adalah Ibunda TERGUGAT, Sertifikat Persil mana pada saat ini berada di bawah penguasaan TURUT TERGUGAT sesudah membayar "uang gadai" sebesar Rp. 4.700.000.000,- (empat milyar tujuh ratus juta Rupiah) kepada Tergugat Andrie Wijaya dengan cara yang melanggar hukum;
4. Demi terlindungnya hak PENGGUGAT, menetapkan SITA JAMINAN (*conservatoir beslag*) atas Persil Kalibata Tengah berikut Sertifikatnya, sertifikat mana sekarang ini ada di bawah penguasaan TURUT TERGUGAT, serta melarang siapa pun untuk melakukan tindakan apa pun terhadap Persil Kalibata Tengah, yaitu dengan tetap mempertahankan situasi dan kondisinya yang sekarang;
5. Menyatakan menetapkan SITA JAMINAN (*conservatoir beslag*) atas segala kekayaan PT. Eoria Mitra Sejati, serta segala kekayaan hasil usaha lainnya yang dikuasai oleh TERGUGAT, baik kekayaan yang bergerak maupun yang tidak bergerak, serta melarang atau menghentikan segala kegiatan di dalamnya, kekayaan-kekayaan mana pada saat ini berada di bawah penguasaan TERGUGAT yang berkedudukan sebagai Direktur Utama PT. Eoria Mitra Sejati serta menjadi Pemegang Saham terbesar/mayoritas dalam Perseroan tersebut;

Halaman 9 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL

#### 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)



6. Menyatakan menetapkan, SITA JAMINAN (*revindicatoir beslag*) terhadap Sertifikat Persil Wilis, karena Sertifikat Persil Wilis tersebut secara langsung terlibat dalam sengketa PENGGUGAT melawan TERGUGAT;
7. Menyatakan melarang siapa pun, termasuk PENGGUGAT, untuk melakukan tindakan apa pun terhadap Persil Wilis, yaitu dengan tetap mempertahankan situasi dan kondisinya yang sekarang;
8. Menyatakan menetapkan, bahwa Proses Pertukaran atau *swap* Sertifikat Persil Wilis dengan Sertifikat Persil Kalibata Tengah, sebagai upaya Penggantian Agunan untuk Kredit Pinjaman oleh TERGUGAT kepada BCA, bisa diterima sebagai hukum.
9. Menyatakan bahwa Putusan Pengadilan dalam Provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada proses bantahan, perlawanan atau banding.

#### Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh permohonan PENGGUGAT dalam Gugatan ini;
2. Memerintahkan TERGUGAT serta TURUT TERGUGAT untuk menyerahkan Sertifikat Persil Kalibata Tengah kepada PENGGUGAT;
3. Menerima dan mengabulkan permohonan PENGGUGAT, khususnya terwujudnya PERTUKARAN atau *swap* Persil Wilis berikut Sertifikatnya yang diagunkan oleh TERGUGAT kepada BCA dengan Persil Kalibata Tengah berikut Sertifikatnya;
4. Menyatakan sebagai hukum, bahwa Nyonya Ernalia, isteri PENGGUGAT adalah Pemilik yang absah atas Persil Wilis berikut Sertifikatnya; dan selanjutnya memerintahkan TERGUGAT untuk menyerahkan kembali Sertifikat tersebut berikut surat-surat lain, seperti Surat Ijin Mendirikan Bangunan/IMB yang dipinjamnya, kepada Nyonya Ernalia dalam keadaan baik;
5. Menyatakan bahwa PENGGUGAT sebagai pihak ke Tiga yang beritikad baik;
6. Menghukum TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk tunduk pada Putusan ini;
7. Menghukum TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk membayar seluruh ongkos Perkara;
8. Menyatakan Putusan ini dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada bantahan, perlawanan atau banding;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Apabila Majelis Hakim, berpendapat lain, mohon diputuskan yang seadil-adilnya.

Demikian Gugatan ini PENGGUGAT ajukan, dan atas perhatian dan kesediaan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, kami haturkan terimakasih.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan,

**Penggugat** : Datang menghadap sendiri kepersidangan;

**Tergugat** : Fahrizal Fardiansyah selaku Direktur Utama PT Eora Mitra Sejati, hadir sendiri dipersidangan;

**Turut Tergugat** : 1. Dadi Budiana., 2. Hariyanto Agung Putra, kedua selaku Direktur dalam hal ini mewakili PT Bank Danamon Indonesia Tbk, memberikan kuasa kepada yang hadir dipersidangan 1. Ahmad Hanief, SH.MH. 2. M. Resha Tenribali Siregar, SH. para Advokat pada Kantor Advokat Nurjadi Sumono Mulyadi & Partners (NSMP) beralamat di Gedung Bursa Efek Indonesia Tower 1 Lantai 26 Sudirman Central Business District Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53 Jakarta 12190, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Februari 2020 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Suswanti, SH.MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Februari 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan ternyata Penggugat menyatakan terdapat perubahan gugatan sebagai berikut:

- 1 Bahwa awalnya dalam suratnya kepada kreditor Bank Central Asia pada tanggal 5 September 2019 Tergugat menyatakan bahwa ... untuk melunasi seluruh sisa pokok hutangnya sedangkan berencana menjual rukonya di kalibata.... Dengan harga 4.5 milyar rupiah. Ruku mana dalam gugatan ini dikenal dengan sebutan persil kalibata Tengah; Bahwa kemudian Tergugat pada tanggal 12 Februari 2020 dalam sesi mediasi pertama dengan Penggugat dihadapan pimpinan hakim mediator menyatakan menolak menyerahkan persil kalibata tengah tersebut sebagai pengganti persil wilis dengan alasan bahwa persil kalibata tengah adalah milik keluarga hasil warisan almarhum ayah tergugat atas nama ibu

Halaman 11 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL



kandungnya nyonya Rasyidah lubis, sekaligus dalam hal mengoreksi nama Rasyida lubis menjadi Rasyidah lubis;

Bahwa ketidakmampuan Tergugat untuk menyelesaikan utangnya baik dengan cara apapun diluar kesanggupannya mengangsur Rp. 20 juta (dua puluh juta rupiah) perbulan maupun penolakannya mengganti persil wilis dengan persil kalibata Tengah diulang lagi pada pertemuan sesi mediasi ke dua tanggal 19 Februari 2020 di hadapan Mediator;

Bahwa karena itu dengan anggapan melihat adanya kesamaan bahwa baik persil kalibata tengah maupun persil wilis yang masing-masing adalah sama-sama milik keluarga maka selanjutnya Penggugat memohon ijin perubahan kepada Majelis Hakim dengan memasukan nyonya Rayidah Lubis sebagai Tergugat II di samping Tergugat sendiri menjadi Tergugat I;

- 2 Sementara itu dalam gugatan surat gugatan yang kami sampaikan bahwa sertifikat persil kalibata tengah dewasa ini dikuasai atau berada ditangan turut tergugat. Persil kalibata tengah tersebut dipalsukan kepemilikannya oleh Andrie Wijaya, menjadi atas nama Andrie Widjaya, lalu sertifikat persil Kalibata tengah tersebut digadaikan kepada turut tergugat melalui PT Bank Danamon Cabang Bekasi yang beralamat di jalan Ir. H. Juanda no.159 Bekasi Jawa Barat untuk mendapatkan dana sebesar Rp. 4.700.000.000,- (Empat milyar tujuh ratus juta rupiah);

Dalam sesi mediasi pertama dengan penggugat pada tanggal 12 Februari 2020 dibawah pimpinan hakim mediator Turut Tergugat yang diwakili oleh Arie Firnando Sitompul, jabatan Litigation Counsel PT Bank Danamon menyatakan bahwa sertifikat persil Kalibata Tengah tersebut Absah sebagai milik Andrie Widjaya yang digunakan sebagai agunan untuk mendapatkan kredit dari Turut Tergugat sebesar Rp. 4.700.000.000,- (empat milyar tujuh ratus ribu rupiah);

Turut Tergugat menolak dirinya disebut sebagai penadah barang palsu serta menolak menyerahkan sertifikat persil kalibata tengah yang dipalsukan kepemilikannya tersebut kepada pemilik aslinya nyonya Rasyidah Lubis. Dengan demikian turut tergugat juga telah sengaja menghalangi proses pertukaran persil kalibata tengah sebagai pengganti persil wilis;

Dalam sesi mediasi ke dua pada tanggal 19 Februari 2020, turut Tergugat yang diwakili oleh Erik J Sagala, Team Leader dari Litigation Division PT Bank Danamon, menyampaikan sedang mempelajari dokumen-dokumen khususnya tentang seluk beluk perjanjian kredit antara Turut Tergugat dengan Andrie Widjaya, sedang dalam pertemuan dengan penggugat pada tanggal



18 Februari 2020 di Gedung Pusat PT. Bank Danamon jalan HR Rasuna Said, Turut Tergugat mengakui bahwa penguasaan atas sertifikat Kalibata Tengah merupakan suatu perbuatan pidana;

Oleh sebab itu, maka selanjutnya Penggugat juga mohon ijin perubahan kepada Majelis Hakim untuk memasukan Turut Tergugat PT. Bank Danamon Menjadi Tergugat III;

- 3 Selain itu Penggugat memperoleh dokumen baru yang menyatakan bahwa persil kalibata Tengah ternyata terdiri dari dua sertifikat yaitu sertifikat Hak Guna Bangunan No. 907/Kalibata Tengah luas 82 M<sup>2</sup> sertifikat mana adalah sekarang sedang dikuasai oleh turut Tergugat (sekarang mohon disebut Tergugat III) serta sertifikat Hak guna Bangunan no. 906/kalibata tengah luas 82 M<sup>2</sup> sertifikat mana sekarang adalah atas nama dan berada ditangan nyonya Rasyidah Lubis (sekarang mohon disebut sebagai Tergugat II);

Oleh sebab itu berikut ini pula Penggugat memohon ijin perubahan kepada Majelis Hakim untuk memasukan kedua sertifikat Hak Guna Bangunan No. 907/Kalibata Tengah dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 907/Kalibata Tengah Bersama-sama sebagai sebuah persil kalibata tengah yang demi terlindunginya hak Penggugat menetapkannya dalam Sita jaminan (conservatoir beslag) serta melarang siapapun untuk melakukan Tindakan apapun terhadap persil Kalibata Tengah tersebut, yaitu dengan tetap mempertahankan situasi dan kondisi sekarang;

Serta untuk selanjutnya bahwa yang dimaksud dengan peesil kalibata tengah tersebut dalam surat gugatan ini adalah termasuk dua sertifikat Hak Guna bangunan tersebut;

- 4 Sebagaimana disampaikan dalam surat gugatan bahwa Tergugat (sekarang mohon disebut Tergugat I) pernah menyampaikan kepada pihak BCA tentang adanya kekayaan lain milik Tergugat (sekarang mohon disebut Tergugat I) berupa tanah di Pancoran Mas Depok senilai Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) juga diusulkan oleh Tergugat (sekarang mohon disebut Tergugat I) dalam suratnya kepada BCA tertanggal 5 September 2019 untuk melunasi seluruh sisa pokok hutangnya tersebut (lihat surat gugatan halaman 5 butir 14);

Kekayaan berupa tanah di Pancoran Mas epok tersebut terdaftar sebagai sertifikat Hak Milik nomor 03554/Mampang denga luas 2.114 M<sup>2</sup> yang semula atas nama almarhum Usfar Kaharudin Aksyah yaitu ayah dari Tergugat (sekarang mohon disebut Tergugat I) yang dibalik nama menjadi atas nama Tergugat (sekarang mohon disebut tergugat I);



Oleh Sebab itu berikut ini penggugat memohon jin perubahan kepada Majelis Hakim untuk memasukan sertifikat Hak Milik No. 03554/Mampang dengan seluas 2.114 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat (sekarang mohon disebut Tergugat I) dengan lokasi di Pancoran Mas Depok, tersebut yang demi terlindunginya hak Penggugat menetapkan berada dalam sita jaminan (conservatoir beslag) serta melarang siapapun untuk melakukan Tindakan apapun terhadap sertifikat Hak Milik tersebut, yaitu dengan tetap mempertahankan situasi dan kondisinya yang sekarang;

Demikianlah Permohonan ijin perubahan surat gugatan ini kami sampaikan dan atas perkanan Majelis Hakim Kami mengucapkan terima kasih sebesarnya;

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

## **DALAM EKSEPSI**

### **1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litus Consortium*)**

Bahwa pada uraian dalam **Gugatan Penggugat**, kronologi perkara pada tanggal **16 Juli 2014** diadakan perjanjian kredit antara **PT. Bank Central Asia, Tbk.** dengan **Tergugat**. Sebagai jaminan Kredit Sertipikat **Persil Wilis** dipinjamkan oleh **Istri Penggugat (Ny Ernalina Sri-Bintang, SH)** kepada **Tergugat**.

**Istri Penggugat** memberikan izin kepada **Tergugat** untuk mempergunakan Sertipikat **Persil Wilis** sebagai jaminan atas **Perjanjian Kredit** antara **PT. Bank Central Asia, Tbk.** dengan **Tergugat**.

Dengan tidak ditariknya **PT. Bank Central Asia, Tbk.** sebagai **Tergugat** atau setidaknya sebagai **Turut Tergugat** dan tidak ditariknya **Istri Penggugat (Ny. Ernalina Sri-Bintang)** sebagai **Penggugat**, untuk didengar keterangan mereka dihadapan **Majelis Hakim**, mengakibatkan perkara ini menjadi **gelap (tidak jelas)**. Maka **Gugatan Penggugat** tersebut dapat dikualifikasikan sebagai **Gugatan Yang Kurang Pihak (*Plurium Litus Consortium*)** yang mengakibatkan **Gugatan** menjadi harus ditolak atau setidaknya **tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)**.

### **2. Gugatan Penggugat Kabur / Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)**

Dalam **Gugatan Penggugat**, **Penggugat** meminta **Sita Jaminan (*Conservator Heslag*)** atas **Persil Kalibata Tengah**, dan dalam **Permohonan Ijin Perubahan Gugatan**, **Penggugat** menambahkan **Ibu Tergugat (Ny. Rasidah Lubis)** sebagai **Tergugat II**, sama sekali tidak relevan karena **Persil Kalibata Tengah** dan **Ibu Tergugat (Ny. Rasydah Lubis)** sama sekali tidak berhubungan langsung dengan **Perjanjian Kredit** antara **PT. Bank Central Asia, Tbk.** dengan **Tergugat**. Juga tidak berhubungan langsung dengan perjanjian antara **Istri Penggugat (Ny. Ernalina Sri-Bintang)** dengan **Tergugat**.



**Penggugat** meminta **Sita Jaminan (Conservator Heslag)** atas segala kekayaan **PT. Eora Mitra Sejati**, serta segala kekayaan hasil usaha lainnya yang dikuasai **Tergugat** sama sekali tidak relevan karena **Perjanjian Kredit** yang terjadi antara **PT. Bank Central Asia, Tbk.** dengan **Tergugat** dan **PT. Eora Mitra Sejati**. **Tergugat** sampai dengan sekarang masih melaksanakan kewajiban membayar angsuran kepada **PT. Bank Central Asia, Tbk.** dan masih dalam proses negosiasi restrukturisasi pelunasan.

**Penggugat** menyatakan **Sita Jaminan (Conservator Heslag)** dan **Swap Sertipikat Persil Wilis** yang sekarang dalam pertanggunggaan **PT. Bank Central Asia, Tbk.** dengan **Sertipikat Persil Kalibata Tengah** yang bukan atas nama dan dalam penguasaan **Tergugat**, sama sekali tidak relevan karena **Penggugat** tidak menarik **PT. Bank Central Asia, Tbk.** sebagai **Tergugat** atau setidaknya **Turut Tergugat**, serta **Persil Kalibata Tengah** tidak ada hubungannya dengan **Tergugat** karena merupakan **Asset Bapak Tergugat (Alm. Usfar K. A.)** yang merupakan **Asset Keluarga** bukan **Asset Tergugat**.

Dengan Tindakan **Penggugat** yang meminta ganti rugi kepada orang-orang lain yang sama sekali tidak berhubungan langsung dengan **Penggugat**, mengakibatkan **Gugatan Penggugat** tersebut dapat dikategorikan sebagai **Gugatan yang Tidak Jelas / Kabur (Obscuur Libel)**, sehingga sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka gugatannya harus ditolak atau setidaknya **tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)**.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa mohon hal-hal yang dicantumkan oleh **Tergugat** dalam **Eksepsi**, mohon dianggap dimuat juga dalam **Pokok Perkara** ini.
2. Bahwa **Tergugat** menolak seluruh dalil **Gugatan Penggugat** kecuali yang diakui secara tegas oleh **Tergugat**.
3. Bahwa **Tergugat** menjelaskan bahwa **Penggugat (Tn. Ir. Sri-Bintang Pamungkas, MSISE, PhD.)** adalah **bapak mertua** dari **Tergugat** dan **Istri Penggugat (Ny. Ernalina Sri-Bintang, SH.)** adalah **ibu mertua** dari **Tergugat**.
4. Bahwa Status **Penggugat** secara **hukum** bukan yang tercantum di dalam **Sertipikat Persil Wilis**, Apabila **Penggugat** mengklaim sebagai **Suami** dari **Ny. Ernalina Sri-Bintang**, maka tentu **Penggugat** bukan satu-satunya yang berhak, ada **anak-anak Penggugat** dan **Istri Penggugat** yang berhak atas **Persil Wilis**. **Anak-anak Penggugat** dan **Istri Penggugat** sama sekali tidak bertindak sebagai **Penggugat**, oleh karena itu klaim **penggugat** yang menyatakan pemilik **Persil Wilis** adalah **klaim sepihak saja yang menyesatkan** dan **tidak berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku**, sehingga dalam hal ini tindakan **Penggugat** melakukan **Gugatan** tidak berdasarkan kepada bukti-bukti yang cukup sehingga gugatan tersebut harus ditolak.
5. Bahwa pernyataan **Penggugat** dalam **Gugatannya "ALASAN Gugatan" point 1**, yang menyatakan "**Penggugat** mempunyai kepentingan tuntutan berupa hak penguasaan atas **Sertipikat Persil Kalibata Tengah**....."



adalah pernyataan yang keliru dan menyesatkan karena **Persil Kalibata Tengah** bukan atas nama **Tergugat** dan bukan dalam penguasaan **Tergugat**.

6. Bahwa pernyataan **Penggugat** dalam **Gugatannya "ALASAN Gugatan" point 2**, yang menyatakan "....., **Persil** mana dipinjam secara tidak benar oleh **Tergugat** ....." adalah **pernyataan yang keliru dan menyesatkan**. **Tergugat** menjalin kerjasama dengan **Istri Penggugat** yang memiliki dan menguasai **Persil Wilis**. **Tergugat** mendapat Fasilitas Pinjaman Kredit Lokal dari **PT. Bank Central Asia, Tbk.** dan **Istri Tergugat** memberikan ijin Sertipikat **Persil Wilis** dipergunakan sebagai **Jaminan**.
- A. Kerjasama antara **Tergugat** dan **Istri Penggugat** berawal karena Sertipikat **Persil Wilis** pada bulan **Maret 2014** dikembalikan oleh **Ny. Dian Hariani**. **Ny. Dian Hariani** adalah besan dari **Istri Penggugat**, **Ny. Dian Hariani** sebelumnya kerjasama dengan **Istri Penggugat**, **Ny. Dian Hariani** meminjam Sertipikat **Persil Wilis** sebagai jaminan pinjamannya di **PT. Bank Mandiri, Tbk.** Atas kerjasama tersebut **Istri Penggugat** menerima **Fee** setiap bulannya dari **Ny. Dian Hariani**.
- B. **Tergugat** melakukan kerjasama dengan **Istri Penggugat** dengan cara yang sama dengan kerjasama yang telah dilakukan antara **Istri Penggugat** dengan **Ny. Dian Hariani**. **Tergugat** mendapatkan tawaran Fasilitas Kredit dari **PT. Bank Central Asia, Tbk.** tapi **Tergugat** tidak memiliki Sertipikat sebagai jaminan dan **Istri Penggugat** mempunyai sertipikat dan dulunya mendapatkan penghasilan tambahan karena meminjamkan sertipikat tersebut kepada **Ny. Dian Hariani**.
- C. **Tergugat** dan **Istri Penggugat** sepakat selama kerjasama tersebut **Tergugat** membayar **Fee** kepada **Istri Penggugat** atas Sertipikat **Persil Wilis** yang dijaminan di **PT. Bank Central Asia, Tbk.** **Tergugat** dan **Istri Penggugat** sepakat **Fee** yang diberikan **Tergugat** kepada **Istri Penggugat** sebesar **Rp. 13.734.000,- (Tiga Belas Juta Tujuh Ratus Tiga Puluh Empat Juta Rupiah)** setiap bulan.
- D. **Tergugat** pertama kali menyerahkan **Fee** sebesar **Rp. 13.734.000,- (Tiga Belas Juta Tujuh Ratus Tiga Puluh Empat Juta Rupiah)** kepada **Istri Penggugat** pada tanggal **1 April 2014**, **3 (tiga) bulan** sebelum akad Kredit antara **Tergugat** dengan **PT. Bank Central Asia, Tbk.** Akad Kredit antara **Tergugat** dan **PT. Bank Central Asia, Tbk.** ditandatangani pada tanggal **16 Juli 2014**.
- E. **Tergugat** menyerahkan **Fee** **Rp. 13.734.000,- (Tiga Belas Juta Tujuh Ratus Tiga Puluh Empat Juta Rupiah)** mulai **April 2014**, **3 (tiga) bulan** sebelum **Tergugat** mendapat Fasilitas Kredit dari **PT. Bank Central Asia, Tbk.** atas permintaan **Istri Penggugat** karena sudah tidak mendapatkan **Fee** lagi dari **Ny. Dian Hariani** mulai **April 2014**. **Tergugat** menyetujui permintaan **Istri Penggugat** karena **Istri Penggugat** adalah ibu mertua dari **Tergugat** dan **Tergugat** mendapat persetujuan dari **Istri Tergugat (Ny. Salmi Qauli Yusuf)** yang merupakan **Anak Kandung** dari **Istri Penggugat** untuk membantu penghasilan tambahan **Istri Penggugat** yang hilang karena **Sertipikat Persil Wilis** dikembalikan oleh **Ny. Dian Hariani**.



7. Bahwa pernyataan **Penggugat** dalam **Gugatannya “Duduk Perkaranya” point A No. 2, Tergugat** meluruskan sedikit bahwa **Perjanjian Kredit** Nomor **0114/PK/BLD/2014** tanggal **16 Juli 2014** antara **Tergugat** dengan **PT. Bank Central Asia, Tbk.** ditandatangani di **Kantor BCA Cabang Utama Bidakara**, Turut hadir **Istri Penggugat** sebagai pemilik **Persil Wilis, Penggugat, dan Istri Tergugat**, mereka menyaksikan dan ikut tanda tangan dalam perjanjian kredit. **Tergugat** mendapatkan Fasilitas Kredit Lokal sebesar **Rp. 1.200.000.000 (Satu Miliar Dua Ratus Juta Rupiah)** selama **1 (satu) tahun** dan setelah habis masa perjanjiannya bisa diperpanjang kontrak kreditnya. **Penggugat** dan **Istri Penggugat** hadir dan ikut tanda tangan dalam perjanjian kredit antara **Tergugat** dan **PT. Bank Central Asia, Tbk.** **Penggugat** dan **Istri Penggugat** sebelum tanda tangan telah membaca isi Perjanjian Kredit antara **Tergugat** dan **PT. Bank Central Asia, Tbk.** Selama Masa Perjanjian Kredit, **Tergugat** menjadi Debitur yang baik membayar sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam perjanjian.
8. Bahwa pernyataan **Penggugat** dalam **Gugatannya “Duduk Perkaranya” point A No. 5** yang menyatakan “Tanpa keterangan yang jelas kepada **Nyonya Ernalina** dan **Penggugat** tentang penggunaannya, ternyata **Tergugat** mengajukan lagi Fasilitas Kredit Lokal atas nama pribadi **Tergugat** senilai **Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah),.....”** adalah **pernyataan yang keliru dan menyesatkan, Tergugat** menyampaikan bahwa **PT. Bank Central Asia, Tbk.** memberikan tambahan Fasilitas Kredit Lokal dari sebesar **Rp. 600.000.000 (Enam Ratus Juta Rupiah)** atas nama perusahaan yaitu **PT. Eora Mitra Sejati**, menggunakan jaminan yang sama yaitu Sertipikat **Persil Wilis. Perjanjian Kredit Lokal** tambahan No. **0580/PK/SLK/2015** ditandatangani **Tergugat (Direktur Utama PT. Eora Mitra Sejati)** di **Kantor BCA Cabang Utama Bidakara** tanggal **23 Juni 2015**. **Istri Penggugat** sebagai pemilik Sertipikat **Persil Wilis, Penggugat, Tn Azweri Amir (Komisaris Utama PT. Eora Mitra Sejati), dan Tn Oki Rifadli (Komisaris PT. Eora Mitra Sejati)** hadir menyaksikan dan ikut tanda tangan dalam perjanjian tersebut. Atas pemberian tambahan Fasilitas Kredit Lokal dari **PT. Bank Central Asia, Tbk.** sebesar **Rp. 600.000.000 (Enam Ratus Juta Rupiah)** kepada **PT. Eora Mitra Sejati. Tergugat (dengan persetujuan Komisaris Utama dan Komisaris PT. Eora Mitra Sejati)** sepakat dengan **Istri Penggugat** memberikan **Fee tambahan** sebesar **Rp. 6.000.000 (Enam Juta Rupiah)** kepada **Istri Penggugat. Tergugat** menyerahkan **Tambahan Fee** tersebut pada tanggal **26 Juni 2015** kepada **Istri Penggugat.**
9. Bahwa pernyataan **Penggugat** dalam **Gugatannya “Duduk Perkaranya” point A No. 8** yang menyatakan “**Kedua Perjanjian Kredit** tersebut di atas juga diperpanjang entah berapa kali, tanpa sekalipun pemberitahuan dan ijin **Penggugat** dan **Nyonya Ernalina.....”** adalah **pernyataan yang keliru dan menyesatkan, Tergugat** menyampaikan bahwa atas permintaan **Istri Penggugat** yang mau membeli mobil baru atas namanya, **Tergugat** mengambil Kredit kepemilikan kendaraan **Mobil Honda Mobilio 1.5 E M-CVT 2014** warna hitam dengan **Nopol B 1582 TYK** atas nama **Istri Tergugat** di **PT. Mizuho Balimor Finance** No. Kontrak **022791/CV14/002388** Bulan **Juni 2014**. Angsuran mobil tersebut sebesar



Rp. 4.421.000 (Empat Juta Empat Ratus Dua Puluh Satu Ribu Rupiah) selama 4 (empat) tahun. Tergugat dan Istri Penggugat sepakat bahwa angsuran mobil selama tersebut 4 (empat) tahun mengurangi Fee yang diterima Istri Penggugat setiap bulannya dan disetorkan langsung oleh Tergugat ke PT. Mizuho Balimor Finance. Angsuran mobil tersebut sebesar Rp. 4.421.000 (Empat Juta Empat Ratus Dua Puluh Satu Ribu Rupiah) setiap bulannya dibayarkan langsung oleh Tergugat kepada PT. Mizuho Balimor Finance dan sisa Fee sebesar Rp. 9.313.000 (Sembilan Juta Tiga Ratus Tiga Belas Ribu Rupiah) yang dibayarkan kepada Istri Penggugat. Dengan jelas Istri Penggugat mengharapkan kerjasama jangka panjang sampai dengan mobil lunas selama 4 (empat) tahun dengan Tergugat.

10. Bahwa pernyataan Penggugat dalam Gugatannya "Duduk Perkaranya" point A No. 11 yang menyatakan ".....Dalam Pertemuan itu juga Penggugat berjanji akan mengusahakan agar Kredit Pinjaman Tergugat itu dapat dilunasi seluruhnya dalam waktu satu-dua bulan." adalah pernyataan yang keliru dan merugikan posisi Tergugat. Janji Penggugat kepada PT. Bank Central Asia, Tbk. yang disampaikan diluar kesanggupan Tergugat dan Tergugat merasa dirugikan atas pernyataan Penggugat tersebut. Dalam negosiasi restrukturisasi pelunasan antara Tergugat dengan PT. Bank Central Asia, Tbk., Pihak BCA selalu memberi saran kepada Tergugat agar meminjam dana kepada Penggugat untuk membantu pelunasan segera pinjaman Tergugat sesuai dengan janji Penggugat.

11. Bahwa pernyataan Penggugat dalam Gugatannya "Duduk Perkaranya" point A No. 13 yang menyatakan "Penggugat bersama Nyonya Ernalia mengambil kesimpulan, bahwa Tergugat telah berbohong, menipu dan menyalahi Perjanjian Kredit dengan BCA, dan menyalahi perjanjian dengan Pinjaman Anggungan dengan Penggugat dan Nyonya Ernalia, yang pada hakekatnya adalah perbuatan melawan hukum,....." adalah pernyataan yang keliru dan menyesatkan karena dengan jelas Tergugat menyampaikan dalil- dalil bantahan diatas.

1) Bahwa pernyataan Penggugat dalam Gugatannya "Duduk Perkaranya" point A No. 13. 1) dan 2) yang menyatakan "berbuat "Ingkar Janji" dengan tidak mengembalikan Sertipikat Persil Wilis yang menurut kesepakatan hanya dipinjam sementara, yaitu satu tahun terhitung sejak 17 Juli 2014, atau paling tidak dua tahun sampai 24 Juni 2016....." adalah pernyataan yang keliru dan menyesatkan, Tergugat menyampaikan bahwa Tergugat tidak ingkar janji terhadap waktu kesepakatan, Istri Penggugat meminta angsuran Mobil Honda Mobilio 1.5 E M-CVT 2014 warna hitam dengan Nopol B 1582 TYK atas nama Ny. Ernalia Sri-Bintang dibayarkan oleh Tergugat selama 4 (empat) tahun sampai lunas dengan mengambil sebagian Fee yang diberikan Tergugat kepada Istri Penggugat. Jika Istri Penggugat menginginkan Sertipikat Persil Wilis dikembalikan setelah 1-2 tahun sejak 17 Juli 2014, maka Istri Tergugat akan menolak Fee yang diberikan Tergugat setelah 1-2 tahun kesepakatan dan meminta



**Tergugat** mengembalikan Sertipikat **Persil Wilis** kepada **Istri Penggugat**.

- 2) Bahwa pernyataan **Penggugat** dalam **Gugatannya** “**Duduk Perkaranya**” point A No. 13. 3) yang menyatakan “Tidak pernah memberitahu atau melaporkan dengan jujur,..... telah gagal atau mengalami kesulitan dalam keuangannya,.....” adalah **pernyataan yang keliru dan menyesatkan** karena pada Bulan **April 2018**, **Istri Penggugat** meminta kepada **Tergugat**, setelah 4 (Empat Tahun) kredit Kredit kendaraan **Mobil Honda Mobilio 1.5 E M-CVT 2014 warna hitam** dengan **Nopol B 1582 TYK** atas nama **Istri Tergugat** di **PT. Mizuho Balimor Finance** selesai, **Fee** setiap bulannya yang dulu dibayarkan **Tergugat** setiap kepada **PT. Mizuho Balimor Finance** sebesar **Rp. 4.421.000 (Empat Juta Empat Ratus Dua Puluh Satu Ribu Rupiah)** dibayarkan **Tergugat** kepada **Istri Penggugat**. **Tergugat** menyampaikan permohonan keringanan kepada **Istri Penggugat** agar mulai **April 2018 Fee** yang diberikan **Tergugat** kepada **Istri Penggugat** dikurangi dari **Rp. 13.734.000,- (Tiga Belas Juta Tujuh Ratus Tiga Puluh Empat Juta Rupiah)** menjadi **Rp. 9.313.000 (Sembilan Juta Tiga Ratus Tiga Belas Ribu Rupiah)**. **Tergugat** memberitahukan kepada **Istri Penggugat**, sekitar bulan **Februari 2016**, Perusahaan **Tergugat** mengalami gangguan bisnis dan keuangan, **Tergugat** berusaha bertahan dan memperbaiki keadaan perusahaan agar bisa pulih kembali. Menjaga komitmen dan tanggung jawab atas kerjasama **Tergugat** dengan **PT. Bank Central Asia, Tbk.** dan **Istri Penggugat**. Sebagai Debitur yang bertanggung jawab, **Tergugat** tetap melaksanakan kewajiban membayar **Bunga Kredit Lokal** setiap bulannya kepada **PT. Bank Central Asia, Tbk.** dan membayarkan **Fee** setiap bulannya kepada **Istri Penggugat** secara rutin. **Tergugat** dan **Istri Penggugat** sepakat mulai bulan **April 2018**, **Fee** yang diberikan **Tergugat** kepada **Istri Penggugat** menjadi **Rp. 9.313.000 (Sembilan Juta Tiga Ratus Tiga Belas Ribu Rupiah)** setiap bulannya. Bulan **Mei 2019**, **Tergugat** menyampaikan secara lisan kepada **Istri Penggugat** karena masalah gangguan bisnis yang dialaminya, **Tergugat** memohon mulai bulan **Juni 2019** tidak sanggup lagi membayarkan **Fee** kepada **Istri Penggugat**. Tujuan **Tergugat** agar bisa mengupayakan secara maksimal negosiasi restrukturisasi pelunasan ke **PT. Bank Central Asia, Tbk.** dan Sertipikat **Persil Wilis** bisa dikembalikan kepada **Istri Penggugat**.
- 3) Bahwa pernyataan **Penggugat** dalam **Gugatannya** “**Duduk Perkaranya**” point A No. 13. 8) yang menyatakan “Membahayakan posisi **Penggugat** serta **Nyonya Ernalina** dengan ancaman anggunan yang dipinjamkannya berupa **Persil Wilis** akan dilelang oleh **Balai Lelang** melalui **pimpinan BCA**” adalah pernyataan yang menyesatkan. Bulan **Januari 2019**, **PT. Bank Central Asia, Tbk.** secara sepihak tidak memperpanjang **Perjanjian Kredit Lokal** atas nama **Tergugat** dan **PT. Eora Mitra Sejati, PT. Bank Central Asia, Tbk.** meminta **Tergugat** untuk melunasi dengan segera semua Fasilitas yang **Tergugat** gunakan selama ini. **Tergugat** tidak mempunyai kemampuan melunaskan semua Fasilitas yang diberikan **PT. Bank Central Asia, Tbk.** dengan segera.



**Tergugat** telah melakukan proses negosiasi pelunasan kepada **PT. Bank Central Asia, Tbk.** dari **Januari 2019** sampai dengan sekarang secara lisan dan tertulis. Sebagai debitur yang bertanggung jawab, **Tergugat** tetap mengangsur sesuai dengan kewajiban **Perjanjian Kredit Lokal** sebesar **Rp. 20.000.000 (Dua Puluh Juta Rupiah)** setiap bulannya sampai dengan sekarang. **Penggugat** memberitahukan kepada **Tergugat** bahwa tanggal **12 Desember 2019** **Penggugat** menerima surat dari **PT. Balai Lelang Star No. 2529/KLR-SA/XI/2019** tanggal **13 November 2019** Hal : **Klarifikasi Obyek Lelang**. Isi : **PT. Balai Lelang Star** meminta klarifikasi **Tergugat** atas **SPK No. 1540/RPK/2019** tanggal **28 Oktober 2019** dari **PT. Bank Central Asia, Tbk.** yang menugaskan **PT. Balai Lelang Star** melelang **Persil Wilis**. **Penggugat** dan **Tergugat** pada tanggal **13 Desember 2019** bersama-sama mengunjungi kantor **PT. Balai Lelang Star**, bertemu dengan **Haeruddin** yang merupakan Karyawan **PT. Balai Lelang Star**. **Haeruddin** menyampaikan kepada **Penggugat** dan **Tergugat** untuk klarifikasi langsung ke **PT. Bank Central Asia, Tbk.** perihal pencabutan **SPK** yang diterima **PT. Balai Lelang Star** dari **PT. Bank Central Asia, Tbk.** **Tergugat** menyampaikan kepada **Haeruddin** bahwa **Tergugat** telah memasukkan dana sebesar **Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah)** di bulan **November 2019** untuk mengurangi pokok utang **Tergugat** kepada **PT. Bank Central Asia, Tbk.** **Penggugat** dan **Tergugat** bersama-sama pada tanggal **13 Desember 2019** mengunjungi kantor **Cabang Utama BCA Bidakara**, bertemu dengan **Kepala KCU Menara Bidakara, Jenny Sudjarwati, Kepala Pengembangan Bisnis Cabang, Florencia Ling Tanggono, dan Kepala KCP Pasar Minggu, Yana Hardiningtyas.**, yang selanjutnya disebut **Pihak BCA**. **Tergugat** dalam pertemuan tersebut menyampaikan bahwa **Tergugat** telah menyerahkan dana sebesar **Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah)** di bulan **November 2019** untuk mengurangi pokok utang **Tergugat** kepada **PT. Bank Central Asia, Tbk.** **Pihak BCA** menyampaikan bahwa lelang akan dibatalkan apabila **Tergugat** mengangsur **Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah)** setiap bulannya sampai lunas. **Tergugat** menyampaikan ketidakmampuan dan memohon restrukturisasi kredit sebesar **Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah)** perbulan. Tanggal **22 Desember 2019**, **Tergugat** menyerahkan uang sebesar **Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah)** kepada **Istri Penggugat**, karena **Istri Penggugat** dan **Penggugat** berencana ke **Kantor BCA Bidakara** tanggal **23 Desember 2019**. Tanggal **23 Desember 2019**, **Istri Penggugat** menyampaikan informasi kepada **Tergugat** bahwa **Istri Penggugat** dan **Penggugat** telah berkunjung ke **Kantor BCA Bidakara**, mereka menyerahkan uang sebesar **Rp. 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah)** dengan perincian **Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah)** dari **Tergugat** dan **Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah)** dana **Istri Penggugat** dan **Penggugat**. Tanggal **6 Januari 2020**, **Tergugat** menerima surat dari **PT. Bank Central Asia, Tbk.** No. **003/L/RPK/2020** Perihal : **Pemberitahuan Lelang Eksekusi**, Isi : **Pemberitahuan Lelang di KPKNL Jakarta III, [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id)**, pelaksanaan lelang tanggal **14 Januari 2020**. Tanggal **12 Januari 2020**,

Halaman 20 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL



- Pertemuan antara **Tergugat** dan **Penggugat**, dihadiri **Istri Penggugat**, **Ibu kandung Tergugat** yaitu **Rasyidah Lubis**, **Kakak Kandung Tergugat** yaitu **Avita Aliza**, dan **Abang Ipar Tergugat** yaitu **Darma Imran**, yang kemudian disebut **Keluarga Tergugat**. **Penggugat** menyampaikan bahwa tanggal **7 Januari 2020** **Penggugat** dan **Istri Penggugat** telah berkunjung ke **Kantor BCA Bidakara**, informasi dari **PT. Bank Central Asia, Tbk.** telah mencabut proses lelang yang mereka ajukan ke **KPKNL Jakarta III** dan meminta **Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah)** setiap bulan dana yang masuk sampai lunas. **Pihak keluarga Tergugat** menyampaikan bahwa proses penyelesaian kerjasama antara **Tergugat** dan **Istri Penggugat** dan **Sertipikat Persil Wilis** sebagai jaminan di **PT. Bank Central Asia, Tbk.** diserahkan sepenuhnya penyelesaiannya oleh pihak **Tergugat** dan **Istri Penggugat**. Hubungan dan Komunikasi antara **Tergugat** dengan **PT. Bank Central Asia, Tbk.** tetap terjaga baik sampai sekarang. Tanggal **21 Januari 2020** dan **28 Februari 2020**, **Tergugat** telah menyetorkan dana sebesar masing **Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah)** sebagai kewajiban kepada **PT. Bank Central Asia, Tbk.** untuk mengurangi pokok pinjaman.
- 4) Bahwa pernyataan **Penggugat** dalam **Gugatannya "Duduk Perkaranya" point A No. 13. 8)** yang menyatakan "Melakukan kebohongan, dengan menyembunyikan kekayaannya sendiri yang cukup besar yang bisa digunakan sebagai anggunan....." adalah **pernyataan yang keliru dan menyesatkan**. **Tergugat** tidak melakukan kebohongan, tidak ada menyembunyikan kekayaan yang cukup besar yang bisa digunakan sebagai anggunan dalam perjanjian kredit dengan **PT. Bank Central Asia, Tbk.** sehingga tidak perlu meminjam **Sertipikat Persil Wilis**. Bulan **November 2019**, **Tergugat** menjual rumah tinggal **Tergugat** di **Legenda Wisata Blok R01 No. 12, Gunung Putri, Bogor** yang sudah **2 (dua) tahun** lebih **Tergugat** pasarkan. **Tergugat** terpaksa menjual rumah tersebut dengan tujuan untuk menghilangkan kewajiban **KPR** sebesar **Rp. 9.000.000 (Sembilan Juta Rupiah)** perbulan yang masih sisa **9 (Sembilan) tahun** lagi. Rumah tersebut terjual murah seharga **Rp. 1.3000.000.000 (Satu Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah)**, **Tergugat** mempergunakan untuk pelunasan sisa **KPR** rumah tersebut di **PT. CIMB Niaga, Tbk.** sebesar **Rp. 655.000.000 (Enam Ratus Lima Puluh Lima Juta Rupiah)**, membayar pajak penjualan rumah, membayar utang-utang **Tergugat** ke pihak ketiga, membayar sewa rumah tinggal **Tergugat**, membayar pindah sekolah anak-anak **Tergugat**, membayar pokok utang ke **PT. Bank Central Asia, Tbk.** sebesar **Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah)** dan sisanya menambah modal usaha agar usaha tetap berjalan. **Istri Penggugat** mengetahui bahwa **Tergugat** telah menjual rumah tinggalnya, **Istri Penggugat** meminta **Fee** yang sebelumnya **Tergugat** telah memohon berhenti bulan Juni 2019 karena **Tergugat** sudah tidak sanggup. Karena menjaga hubungan  **mantu** dengan  **mertua**, serta permintaan dari **Istri Tergugat, Ny. Salmi Qauli Yusuf** yang merupakan  **anak kandung Istri Penggugat**, maka tanggal **11 November 2019** **Tergugat** membayarkan **Fee** selama **6 bulan (Juni 2019 sampai dengan November 2019)** sebesar **Rp. 55.878.000 (Lima Puluh Lima**

Halaman 21 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL



**Juta Delapan Ratus Tujuh Puluh Delapan Ribu Rupiah)** kepada **Istri Penggugat**. **Tergugat** memohon kepada **Istri Penggugat** bahwa **Tergugat** sudah tidak sanggup lagi membayar Fee mulai dari bulan **Desember 2019** dan seterusnya. **Tergugat** lagi berupaya mengangsur Fasilitas Kredit di **PT. Bank Central Asia, Tbk.** dan berusaha tetap bertahan hidup memenuhi kewajiban sebagai suami memberi nafkah **Istri Tergugat** yang merupakan **anak kandung Istri Penggugat** dan **3 (tiga) anak Tergugat** yang merupakan **cucu kandung Istri Penggugat**.

12. Bahwa pernyataan **Penggugat** dalam **Gugatannya “Duduk Perkaranya” point B** yang menyatakan “Tentang Persil Kalibata Tengah dan Turut Tergugat.....” **Tergugat** menyatakan bahwa **Persil Kalibata Tengah** dan lainnya yang **Penggugat** cantumkan dalam Gugatan, bukan atas nama **Tergugat** dan bukan dalam penguasaan **Tergugat**. **Tergugat** juga tidak mempunyai kepentingan dan **hubungan hukum** dengan **Turut Tergugat**.

13. Bahwa pernyataan **Penggugat** dalam **Gugatannya “Tuntutan ; Dalam Provisi:” point 1** yang menyatakan “..... bahwa **Tergugat** telah melakukan ingkar janji terhadap **Penggugat**,.....” adalah **pernyataan keliru dan menyesatkan**, **Tergugat** telah menjelaskan dalam **Jawaban Tergugat “Dalam Pokok Perkara Point 10”**

Berdasarkan dalil-dalil diatas, dengan ini **Tergugat**, memohon kepada **Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan** yang memeriksa dan mengadili perkara **a quo** agar berkenan memutuskan hal-hal sebadai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima **Eksepsi Tergugat**.
2. Menyatakan **Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)**

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak **Gugatan Penggugat** untuk seluruhnya.
2. Menghukum **Penggugat** untuk membayar biaya perkara ini.

**Atau :**

Apabila **Majelis Hakim** berpendapat lain mohon **Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono)**

Menimbang bahwa **Turut Tergugat** telah mengajukan jawabannya sebagai berikut:

#### **PENOLAKAN TERHADAP PERUBAHAN GUGATAN**

1. Bahwa **Turut Tergugat** menolak dengan tegas dalil-dalil yang disampaikan oleh **Penggugat** baik yang dinyatakan dan diuraikan dalam Gugatan tertanggal 21 Januari 2020 maupun dalam Perubahan Gugatan tertanggal 4 Maret 2020 (“**Perubahan Gugatan**”), kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh **Turut Tergugat**;



2. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat dikarenakan perubahan gugatan milik Penggugat telah menambah pokok gugatan. Hal mana telah diatur pada Pasal 127 *Reglement op de Rechtsvordering* ("Rv") yang berisi:

**Pasal 127 Rv:**

*"Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya"*

3. Bahwa ahli hukum Yahya Harahap dalam buku "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*" cet. 8, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hal. 98 mendefinisikan pokok gugatan sebagai materi pokok gugatan atau materi pokok tuntutan, atau kejadian materiil gugatan. Ahli Hukum Sudikno Mertokusumo pada buku yang sama turut menambahkan pengertian pokok gugatan sebagai dasar tuntutan termasuk peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar tuntutan;
4. Bahwa dengan penjelasan tersebut, diketahui apabila perubahan gugatan yang dibenarkan oleh hukum adalah perubahan yang tidak mengubah dan menyimpang dari kejadian materiil yang sebelumnya terdapat pada gugatan yang pertama kali didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
5. Bahwa pada faktanya, Penggugat telah memasukkan Permohonan Izin Perubahan di dalam persidangan pada hari Rabu tertanggal 4 Maret 2020 dengan poin-poin perubahan yang telah kami catat sebagai berikut:
  - a. Menambah pihak dalam gugatan yaitu menarik pihak Rasyidah Lubis sebagai Tergugat II;
  - b. Mengubah kedudukan pihak yang awalnya Turut Tergugat menjadi Tergugat III;
  - c. Menambah objek sengketa dengan mengajukan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") SHGB No. 907/Kalibata dan SHGB No. 906/Kalibata sebagai objek gugatan dan menetapkannya kedalam Sita Jaminan dalam Petitum Gugatan;
  - d. Menambah objek gugatan dengan mengajukan Sertifikat Hak Milik ("SHM") atas SHM No. 03554/Mampang sebagai objek gugatan dan menetapkannya sebagai Sita Jaminan dalam Petitum Gugatan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Berdasarkan fakta yang kami temukan di atas, maka telah diketahui apabila perubahan yang diajukan Penggugat telah mengubah pokok-pokok dan dasar materiil gugatan dan hal tersebut tidak dapat dibenarkan berdasarkan Hukum Acara Perdata di Indonesia;
7. Bahwa penegasan tidak diperbolehkannya perubahan gugatan yang mengubah pokok materi gugatan terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 547K/Sip/1973 yang menyatakan **perubahan gugatan mengenai materi pokok perkara adalah perubahan tentang pokok gugatan, oleh karena itu harus ditolak.** Senada dengan putusan tersebut adalah Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 943/K/Pdt/1985 yang menegaskan bahwa **sesuai yurisprudensi perubahan gugatan selama persidangan diperbolehkan asal tidak menyimpang dari posita dan tidak menghambat pemeriksaan sidang**”;
8. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia dalam perkara ini menolak seluruh dalil-dalil pada Gugatan maupun pada Perubahan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dikarenakan perubahan tersebut telah mengubah materi pokok-pokok gugatan.

## FAKTA – FAKTA HUKUM

9. Bahwa Turut Tergugat merupakan suatu badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia yang khusus didirikan dengan maksud dan tujuan untuk berusaha di bidang perbankan yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman yang mana terakhir diubah dengan Akta No. 06 perihal Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Bank Danamon Indonesia, Tbk dibuat dihadapan Notaris Mala Mukti, S.H., LL.M. tertanggal 1 Oktober 2019;
10. Bahwa berdasarkan Gugatan, Penggugat adalah perseorangan warga negara Indonesia, lahir di Tulung Agung pada 25 Juni 1945, suami Nyonya Ernalia Sri-Bintang (“**Nyonya Ernalia**”) Sarjana Hukum, sebagaimana dibuktikan dengan Surat Nikah dan kartu keluarga. Dalam perkara a-quo, Penggugat bukan nasabah dari Turut Tergugat dan tidak memiliki kaitan apapun dengan Turut Tergugat, serta bukan pemilik objek perkara yang dipermasalahkan;

Halaman 24 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa berdasarkan Gugatan, Tergugat adalah individu, warga negara Indonesia lahir pada tanggal 28 Mei 1979 dengan jabatan terakhir sebagai Direktur Utama PT Eora Mitra Sejati (“**PT Eora**”) dengan mayoritas saham sebanyak 70%. Tergugat tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Turut Tergugat serta bukan pemilik objek perkara yang pernah dijaminkan kepada Turut Tergugat;
12. Bahwa berdasarkan Gugatan Penggugat, hubungan hukum yang dimiliki oleh Penggugat dan Tergugat adalah berdasarkan peminjaman sertifikat Sertifikat Hak Milik Nomor 6378/Cibubur atas Persil dengan alamat Jalan Merapi atau Jalan Wilis Blok D nomor 1 seluas 506 M2 (lima ratus enam meter persegi) berikut dengan Persilnya, atas nama Nyonya Ernalina (“**Bidang Wilis**”) untuk dijadikan jaminan untuk perjanjian kredit antara Tergugat dengan PT Bank Central Asia (“**BCA**”) Kantor Utama Menara Bidakara dengan Tergugat tertanggal 16 Juli 2014;
13. Bahwa berdasarkan Gugatan Penggugat, Nyonya Ernalina selaku penjamin dari Tergugat telah sepakat untuk memberikan jaminan berupa Bidang Wilis yang mana telah mendapatkan persetujuan dari Penggugat selaku Suami dari Nyonya Ernalina dan Nyonya Ernalina maupun Penggugat mendapatkan *fee* setiap bulannya dari Tergugat sehubungan dengan penjaminan Bidang Wilis tersebut;
14. Bahwa perlu menjadi perhatian bagi Majelis Hakim perkara *a-quo* dalam perjanjian kredit antara BCA dengan Tergugat dan Nyonya Ernalina sebagai penjamin tersebut, **Turut Tergugat tidak memiliki hubungan hukum apapun baik dengan BCA, Tergugat, Nyonya Ernalina, maupun dengan Penggugat;**
15. Bahwa dalam hal ini Penggugat mengajukan Gugatan yang mengikutsertakan Turut Tergugat sehubungan dengan adanya Sertifikat Hak milik atas Persil di Jalan Kalibata Tengah No. 22 RT/RW 01/07, Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan atas nama Nyonya Rasyida Lubis (“**Bidang Kalibata**”) yang menurut Penggugat dikuasai oleh Andrie Wijaya untuk digadaikan kepada Turut Tergugat sehubungan dengan pemberian fasilitas sebesar Rp 4.700.000.000,- (empat milyar tujuh ratus juta rupiah) yang diberikan oleh Turut Tergugat kepada Andri Wijaya;
16. Bahwa perlu Turut Tergugat sampaikan kepada Majelis Hakim yang mulia pemeriksa perkara *a-quo*, **Turut Tergugat tidak pernah menerima gadai dari Andrie Wijaya ataupun dari Penggugat ataupun Tergugat**

Halaman 25 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL



mengingat Turut Tergugat bukan merupakan perusahaan yang melakukan kegiatan usaha di bidang pegadaian;

17. Bahwa saat ini Turut Tergugat tidak punya hubungan hukum apapun dengan Bidang Kalibata yang menurut Penggugat terdiri dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 906/Kalibata dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 907/Kalibata ("SHGB No. 907") maupun Bidang Wilis karena Bidang-bidang tanah tersebut tidak dikuasai ataupun digadaikan kepada Turut Tergugat. Adapun Jaminan atas SHGB No. 907 atas nama Andrie Wijaya pernah dijaminan oleh Andrie Wijaya kepada Turut Tergugat telah dialihkan kepada pihak ketiga lain piutangnya beserta jaminan tersebut berdasarkan cession;
18. Bahwa Penggugat mengajukan perubahan gugatan pada tanggal 4 Maret 2020 ("**Perubahan Gugatan**") yang isinya sangat merubah substantif dari Gugatan seperti para pihak, objek perkara, serta mencantumkan proses mediasi yang mana hal tersebut tidaklah dapat dibenarkan untuk dijadikan bukti dalam perkara *a-quo* berdasarkan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung No. 1 tahun 2016 tentang Mediasi;
19. Berdasarkan hal-hal tersebut maka Gugatan yang diajukan kepada Turut Tergugat tersebut tidak relevan, tidak jelas, mengaburkan hal-hal yang ada, mencantumkan proses mediasi dan sangat mengada-ada tanpa memiliki dasar fakta maupun dasar hukum yang jelas, sehingga sudah cukup beralasan bagi Majelis Hakim perkara *a-quo* yang memeriksa serta menjatuhkan putusan dalam perkara *a-quo* menolak Gugatan Penggugat dengan seluruh akibat hukumnya;

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Turut Tergugat mengajukan Eksepsi dan Jawaban atas Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan dalil-dalil sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI**

**GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL DALAM MENGAJUKAN GUGATAN PERDATA KEPADA TURUT TERGUGAT DALAM PERKARA A-QUO**

**A. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT DALAM GUGATAN A-QUO TERBUKTI TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL PENGAJUAN GUGATAN KARENA GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM**



20. Bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat dalam Perkara *a-quo* tidak memenuhi syarat formil pengajuan suatu gugatan mengingat Gugatan Penggugat tidak memiliki dasar hukum sehingga mengakibatkan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ovankelijke Verklaard*);
  21. Bahwa terbukti pada posita Gugatan milik Penggugat hanya mendalilkan adanya perkara atau duduk persoalan antara Penggugat dengan Tergugat yang melibatkan Turut Tergugat **tanpa adanya dasar hukum yang jelas**. Penggugat tidak mencantumkan ketentuan peraturan perundang-undangan apa yang dilanggar oleh Tergugat yang melibatkan Turut Tergugat sehingga Gugatan tersebut tidak memiliki pokok yang jelas tentang apa hal-hal yang dilanggar oleh Turut Tergugat;
  22. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata ***Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*** pada (halaman 811) menjelaskan berbagai macam cacat formil pada gugatan, antara lain :
    - 1) *Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;*
    - 2) ***Gugatan tidak memiliki dasar hukum;***
    - 3) *Gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau plurium litis consortium;*
    - 4) *Gugatan mengandung cacat obscur libel, ne bis in idem, atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.*
  23. Bahwa **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.239 K/Sip/1986 yang pada pokoknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima atas alasan tidak memenuhi syarat formil karena gugatan yang diajukan tidak berdasarkan hukum;**
  24. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Turut Tergugat tersebut di atas, terbukti Gugatan Penggugat yang tidak memiliki dasar hukum mengakibatkan Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil pengajuan gugatan/mengandung cacat formil sehingga **Gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ovankelijke Verklaard)**;
- B. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT DALAM GUGATAN A-QUO TERBUKTI TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL/CACAT FORMIL PENGAJUAN GUGATAN**



KARENA GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT DALAM PERKARA A-QUO ADALAH GUGATAN YANG *ERROR IN PERSONA* DENGAN ALASAN-ALASAN SEBAGAI BERIKUT:

**B.1 GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT DALAM PERKARA A-QUO ADALAH GUGATAN YANG *ERROR IN PERSONA* KARENA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS DALAM MENGAJUKAN GUGATAN DALAM PERKARA AQUO**

25. Bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat dalam Perkara a-quo tidak memenuhi syarat formil pengajuan suatu gugatan perdata mengingat Penggugat bukan Pemilik dari Objek Gugatan dalam perkara *aquo*

- 1) Sertifikat Hak Milik atas Persil di Jalan Kalibata Tengah No. 22, RT/RW 01/07, Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, berikut dengan Persilnya, yang terdiri dari dua Sertifikat, yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No.907/Kalibata, Luas 82 M2 **yang sekarang dikuasai oleh Turut Tergugat** dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 906/Kalibata, Luas 82 M2 **atas nama Nyonya Rasyidah Lubis;**
- 2) Seluruh kekayaan PT. Eora Mitra Sejati yang beralamat di Jalan Raya Pasar Minggu Km 17 Nomor 12 AA, Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12740 , serta seluruh kekayaan hasil usaha lainnya dari TERGUGAT; baik kekayaan yang bergerak maupun yang tidak bergerak ("**Harta Kekayaan PT. Eora**")
- 3) Sertifikat Hak Milik Nomor 6378/Cibubur atas Persil dengan alamat Jalan Merapi atau Jalan Wilis Blok D nomor 1 seluas 506 M2 (lima ratus enam meter persegi) berikut dengan Persilnya, **atas nama Nyonya Ernalina;**
- 4) Sertifikat Hak Milik No. 03554/Mampang di Pancoran Mas Depok seluas 2.114 M2 (dua ribu seratus empat belas meter persegi) **atas nama Tergugat;**

Oleh karena itu, Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (*Persona Standi In Judicio*) untuk bertindak sebagai Penggugat mengingat Penggugat bukan pemilik dari Objek Gugatan dalam perkara *aquo*;



26. Bahwa sebagaimana dalil-dalil Gugatan Penggugat pada Gugatannya yaitu :

**Dalil Gugatan Penggugat pada Perubahan Gugatannya butir 3 halaman 3:**

“Selain itu, Penggugat memperoleh Dokumen baru yang menyatakan bahwa Persil Kalibata Tengah ternyata terdiri dari dua Sertifikat, yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 907/Kalibata, Luas 82 M2 sertifikat mana adalah yang sekarang sedang dikuasai oleh TURUT TERGUGAT (sekarang mohon disebut TERGUGAT-III);serta Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 906/Kalibata, Luas 82 m2, sertifikat mana sekarang adalah atas nama dam berada di tangan Nyonya Rasyidah Lubis (sekarang mohon disebut sebagai TERGUGAT-II)

Oleh sebab itu, berikut ini pula PENGGUGAT memohon ijin perubahan kepada Majelis Hakim untuk memasukkan kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan No.907/Kalibata dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 906/Kalibata bersama-sama sebagai sebuah Persil Kalibata Tengah, yang demi terlindunginya hak PENGGUGAT, menetapkannya dalam SITA JAMINAN (conservatoir beslag) serta melarang siapa pun untuk melakukan tindakan apa pun terhadap Persil Kalibata Tengah tersebut, yaitu dengan tetap mempertahankan situasi dan kondisinya yang sekarang.

Serta untuk selanjutnya, bahwa yang dimaksud dengan Persil Kalibata Tengah tersebut dalam Surat Gugatan ini adalah termasuk dua Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut”

**Dalil Gugatan Penggugat halaman (2):**

“**Seluruh kekayaan PT. Eora Mitra Sejati** yang beralamat di Jalan Raya Pasar Minggu Km 17 Nomor 12 AA, Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12740, serta seluruh kekayaan hasil usaha lainnya dari TERGUGAT; baik kekayaan yang bergerak maupun yang tidak bergerak”

**Dalil Gugatan Penggugat butir 3 halaman 2:**

”Penggugat bertujuan mengambil kembali sepenuhnya hak penguasaan atas Persil Wilis untuk dikembalikan **kepada pemilikinya, yaitu Nyonya Ernalina**”



27. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka menurut **Dalil Gugatan Penggugat pada Perubahan Gugatannya butir 3 halaman 3**, Penggugat menyatakan bahwa **Bidang Kalibata terdiri dari dua Sertifikat yaitu pertama dikuasai oleh Turut Tergugat dan kedua dimiliki oleh Rasyidah Lubis**. Selanjutnya berdasarkan dalil Gugatan Penggugat halaman 2 menyatakan bahwa pemilik dari harta PT. Eora Mitra Sejati adalah **PT. Eora Mitra Sejati** yang merupakan badan hukum dan berdasarkan Dalil Gugatan Penggugat butir 3 halaman 2 **pemilik dari Bidang Wilis adalah Nyonya Ernalina**;
28. Bahwa dengan terdapatnya fakta tersebut di atas, maka sudah menjadi pengetahuan yang umum apabila Penggugat bukan pemilik dari 4 (keempat) Obyek Gugatan perkara *aquo* sehingga Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan Gugatan. Gugatan *aquo* seharusnya diajukan oleh pihak-pihak yang dinyatakan sebagai Pemilik oleh Penggugat dalam Gugatan *aquo* atas 4 (keempat) Obyek Gugatan tersebut sebagai pihak yang mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat demi terpenuhinya syarat formil pengajuan gugatan dalam perkara *a-quo*;
29. Bahwa berdasarkan **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 442 K/Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973** yang pada pokoknya menyatakan bahwa **Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima**;
30. Berdasarkan dalil-dalil Turut Tergugat tersebut diatas, oleh karena **Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (*Persona Standi In Judicio*) untuk mengajukan Gugatan *a-quo***, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia dalam perkara *a-quo* menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ovankelijke Verklaard*);

**B.2 GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT DALAM PERKARA A-QUO TIDAK LENGKAP (*PLURIUS LITIS CONSORTIUM*) DENGAN TIDAK DITARIKNYA PIHAK-PIHAK YANG BERKEPENTINGAN**

31. Bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) dengan tidak menarik pihak-pihak yang disebutkan oleh Penggugat didalam Gugatannya berkaitan dengan Bidang Kalibata;
32. Bahwa pada gugatannya, Penggugat mendalilkan apabila Sertifikat pada Bidang Kalibata yang saat ini dikuasai oleh Turut Tergugat adalah sertifikat



hak milik atas nama Ibu Kandung Tergugat yaitu Sdri. Rasyidah Lubis yang pernah “diperjualbelikan” oleh beberapa notaris lainnya sebelum dimiliki oleh Sdr. Andrie Wijaya hingga kepemilikan Bidang Kalibata oleh Sdr. Andrie Wijaya tersebut disahkan oleh Badan Pertanahan Nasional;

33. Bahwa apabila menggunakan alur kerangka berpikir dari Penggugat, pihak-pihak yang seharusnya ditarik dan didudukkan sebagai pihak Tergugat untuk diminta keterangannya didalam persidangan adalah:
  - a. Notaris yang melakukan peralihan hak atas SHGB No. 907 menjadi atas nama Andrie Wijaya;
  - b. Sdr. Andrie Wijaya yang melakukan pembelian SHGB No. 907 sekaligus yang menjaminkan SHGB No. 907 tersebut sebagai jaminan fasilitas kredit kepada Turut Tergugat;
  - c. BPN selaku institusi yang melakukan pengesahan atas peralihan hak SHGB No. 907 menjadi atas nama Andrie Wijaya;
  - d. Bank BCA yang mengajukan permohonan lelang kepada Balai Lelang untuk mendapatkan pelunasan utang dari Tergugat;
34. Bahwa pada faktanya, Penggugat tidak menarik pihak-pihak yang patut dimintai keterangannya didalam persidangan dan membuat gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil dan dapat dikualifikasi sebagai gugatan yang cacat formil;
35. Bahwa sudah seharusnya semua pihak yang berkaitan dengan suatu perkara untuk dimasukkan dan dijadikan pihak dalam suatu gugatan agar pemeriksaan atas perkara tersebut dapat dilakukan secara terang benderang. Tidak dimasukkan atau tidak digugatnya pihak-pihak yang berkaitan mengakibatkan permasalahan yang diuraikan didalam gugatan menjadi tidak lengkap dan tidak jelas;
36. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui beberapa yurisprudensi menyatakan bahwa Penggugat wajib menarik pihak-pihak tertentu untuk dijadikan sebagai pihak Tergugat agar sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Yurisprudensi tersebut diantaranya adalah Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 621 K/SIP/1975 yang menyatakan **gugatan dianggap cacat formil karena tidak menarik pihak ketiga yang menguasai sebagian objek harta perkara tidak digugat**. Yurisprudensi yang senada dengan hal tersebut adalah Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1125K/Pdt/1984 yang

*Halaman 31 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL*



menyatakan *judex facti* salah menerapkan tata tertib beracara karena pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut digugat sebagai Tergugat karena dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I;

37. Bahwa oleh karena Gugatan dalam perkara *a-quo* kurang pihak/tidak lengkap maka sudah selayaknya Majelis Hakim menolak seluruh dalil-dalil pada gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan milik Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

**B.3 PENGUGAT KELIRU MENARIK TURUT TERGUGAT SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA AQUO (EXCEPTIO IN PERSONA) KARENA TURUT TERGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEPENTINGAN SERTA HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGUGAT DAN OBJEK GUGATAN YAITU BIDANG KALIBATA SUDAH TIDAK DIBAWAH PENGUASAAN TURUT TERGUGAT**

38. Bahwa Penggugat keliru menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *aquo* karena Turut Tergugat tidak mempunyai kepentingan dan hubungan hukum dengan Penggugat. Turut Tergugat sebagai Badan Hukum dibidang perbankan tidak pernah mempunyai kepentingan perbankan kepada Penggugat dan Turut Tergugat juga tidak mempunyai perjanjian dengan Penggugat;
39. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul **Hukum Acara Perdata *Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*** pada (halaman 438-439) menjelaskan mengenai Eksepsi *Error In Persona* karena Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat, yang kami kutip sebagai berikut :

*"b) Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat*

*Misalnya, terjadi perjanjian jual beli antara A dan B. Lantas A menarik C sebagai Tergugat agar C memenuhi Perjanjian. Dalam kasus tersebut, tindakan menarik C sebagai pihak Tergugat adalah keliru, karena C tidak mempunyai hubungan hukum dengan A tentang kasus yang diperkarakan. Tindakan A bertentangan dengan prinsip partai kontrak yang digariskan Pasal 1340 KUHPerdata. Oleh karena itu, C dapat mengajukan*



*exception in persona dengan alasan pihak yang ditarik sebagai Tergugat keliru”*

40. Selanjutnya, mengenai dalil-dalil Penggugat pada Posita Gugatan Poin (7) halaman (6) yaitu Bidang Kalibata dikuasai oleh Turut Tergugat, bahwa pada faktanya SHGB No. 907 atas nama Andrie Wijaya tidak lagi dikuasai oleh Turut Tergugat karena hak atas SHGB No. 907 atas nama Andrie Wijaya oleh Turut Tergugat sudah dialihkan kepada pihak lain (Cessie). Turut Tergugat juga tidak pernah menerima maupun menguasai SHGB No. 906 Maka dengan demikian Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *aquo* karena SHGB No. 907 atas nama Andrie Wijaya tidak lagi dikuasai oleh Turut Tergugat;
41. Bahwa oleh karena Penggugat keliru menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *aquo* maka sudah selayaknya Majelis Hakim menolak seluruh dalil-dalil pada Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

**c. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Dalam Perkara *A-quo* Terbukti Kabur *Obscuur Libel* Dengan Alasan-Alasan Sebagai Berikut:**

**C.1 GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) KARENA PENGGUGAT MENGGABUNGAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DENGAN GUGATAN WANPRESTASI DALAM SATU GUGATAN**

42. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a-quo* terbukti kabur (*obscur libel*), karena Penggugat menggabungkan Gugatan wanprestasi dengan Gugatan perbuatan melawan hukum dalam satu Gugatan. Hal tersebut sebagaimana terlihat jelas dalam dalil-dalil Gugatan Penggugat yang Turut Tergugat kutip sebagai berikut:

**Dalil-Dalil Gugatan Wanprestasi Penggugat:**

**(a) butir 8 halaman 4:**

*”Kedua Perjanjian Kredit tersebut di atas juga diperpanjang entah beberapa kali, tanpa sekalipun pemberitahuan dan ijin PENGGUGAT dan Nyonya Ernalia. Ternyata perpanjangan itu berlangsung selama*

*Halaman 33 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL*



lebih kurang, 5 (lima) tahun sampai pada bulan Desember 2019. Pada bulan Desember 2019 itu datang surat dari Balai Lelang Star Auction di Jalan Sahardjo, Tebet, yang memberitahukan bahwa persil di Jalan Wilis Nomor D-1 itu akan dilelang oleh Negara/Kementerian Keuangan atas perintah kantor Pusat BCA. PENGGUGAT dan Nyonya Ernalina baru sadar, bahwa fasilitas-fasilitas kredit yang diberikan oleh BCA kepada TERGUGAT ada dalam situasi MACET (NPL/Non Profit Laon)”;

**(b) butir 9 halaman 4:**

”Peringatan kepada TERGUGAT tentang kemungkinan lelang tersebut telah diberikan oleh BCA pertama kali pada 9 Mei 2019 dengan memberikan rincian nilai utang yang harus dilunasi, tanpa pemberitahuan kepada PENGGUGAT dan Nyonya Ernalina”;

**(c) butir 10 halaman 4:**

”Menurut keterangan TERGUGAT selama lebih kurang 5 (lima) tahun ini telah membayar kepada BCA sebanyak lebih kurang 60 kali masing-masing sebesar Rp. 20 juta (dua puluh juta rupiah) yang dinilai sebagai pembayaran Bunga kredit. Sedang untuk pembayaran pokok pinjamannya harus dibayarkan sekali yaitu pada bulan November 2019 sebesar Rp. 100 (seratus juta rupiah) saja”

Selanjutnya

**Dalil-Dalil Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat:**

**(a) butir 13 halaman 4 s/d 5:**

”PENGGUGAT bersama Nyonya Ernalina mengambil kesimpulan, bahwa TERGUGAT telah berbohong, menipu dan menyalahi Perjanjian Kredit dengan BCA, dan menyalahi Perjanjian Pinjaman Agunan dengan PENGGUGAT dan Nyonya Ernalina, yang pada hakekatnya adalah Perbuatan Melawan Hukum, sebagai berikut:

- 1) Berbuat “Ingkar Janji” dengan tidak mengembalikan Sertifikat Persil Wilis yang menurut kesepakatan hanya dipinjam sementara, yaitu satu tahun, terhitung sejak 17 Juli 2014, atau paling tidak dua tahun sampai 24 Juni 2016;
- 2) Tidak memberitahu dengan jelas dan meminta ijin kepada PENGGUGAT dan Nyonya Ernalina terlebih dahulu untuk memperpanjang Perjanjian Kreditnya beserta Agunannya berupa Sertifikat Persil Wilis, dengan BCA, sehingga berlarut-larut sampai



*lebih kurang lima tahun;*

- 3) *Tidak pernah memberitahu atau melaporkan dengan jujur, bahwa sejatinya dalam keuangannya. Antara lain, bahwa puluhan truk yang dibeli perseroan dari Kredit Pinjaman BCA itu tidak memberikan keuntungan yang memadai;*
  - 4) *Tidak pernah memberitahu bahwa selama ini tidak pernah melakukan pembayaran kembali Pokok Pinjamannya kepada BCA, sebagaimana umumnya Debitor, selain membayar Rp. 20 juta (dua puluh juta rupiah) setiap bulan yang menurutnya “sudah sesuai dengan kemampuannya”;*
  - 5) *Merasa bahwa tidankannya tidak mampu membayar pokok pinjamannya kepada BCA itu bukan kesalahan dari pribadinya, karena sudah “sesuai dengan kemampuannya”;*
  - 6) *Membahayakan posisi Penggugat serta Nyonya Ernalina dengan ancaman agunan yang dipinjamkannya berupa Persil Wilis akan dilelang oleh Balai Lelang melalui pimpinan BCA;*
  - 7) *Membiarkan Proses Lelang berlangsung tanpa upaya mencari solusi lain untuk mencegah pelelangan;*
  - 8) *Melakukan kebohongan dengan menyembunyikan kekayaannya sendiri yang cukup besar yang bisa digunakan sebagai Agunan dalam Perjanjian Kredit dengan BCA, sehingga tidak perlu harus meminjam Sertifikat Persil Wilis”*
43. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya butir 8 s/d 10 halaman 4 pada intinya menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi kepada Bank BCA sehingga Bank BCA mengajukan surat permohonan lelang kepada Balai Lelang untuk mendapatkan pelunasan utang dari Tergugat. Lebih lanjut, dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya butir 13 halaman 4 s/d 5 menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat dan Ernalina dengan melakukan 8 (delapan) perbuatan sebagaimana di dalilkan pada butir 13 halaman 4 s/d 5 Gugatan aquo;
44. Bahwa dalil tersebut di atas menimbulkan pertanyaan besar bagi kita semua, jenis gugatan apa yang diajukan oleh Penggugat. Apakah Gugatan Wanprestasi atau Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, ataukah gugatan yang menggabungkan antara keduanya;

*Halaman 35 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL*



45. Lebih lanjut, berdasarkan dalil-dalil serta uraian Gugatan yang diajukan Penggugat, terbukti Gugatan Penggugat pada perkara *a-quo* melanggar ketentuan tertib hukum acara mengingat Penggugat dalam merumuskan Gugatan telah menggabungkan antara dalil Gugatan wanprestasi dengan Gugatan perbuatan melawan hukum dalam satu Gugatan yang pada dasarnya adalah 2 (dua) hal yang harus diselesaikan secara tersendiri;
46. Bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat yang telah menggabungkan antara Gugatan wanprestasi dengan Gugatan perbuatan melawan hukum adalah jelas tidak sesuai dan bertentangan dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No:492/K/SIP/1970 tanggal 21 November 1970 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No: 897/K/Sip/Pdt/1997** yang pada pokoknya menyatakan **bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara, karena keduanya harus diselesaikan sendiri-sendiri sehingga berdasarkan hal tersebut maka menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat yang seperti itu adalah kabur;**
47. Bahwa senada dengan yurisprudensi tersebut diatas adalah **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No: 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986** pada pokoknya menyatakan **penggabungan Gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula;**
48. Berdasarkan uraian-uraian Turut Tergugat tersebut diatas, maka terbukti Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena menggabungkan Gugatan wanprestasi dengan Gugatan perbuatan melawan hukum dalam satu Gugatan. **Hal demikian telah bertentangan dengan tata tertib hukum acara sehingga sangat patut dan beralasan bagi Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara a-quo menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ovankelijke Verklaard);**

## **C.2 GUGATAN PENGGUGAT TERBUKTI KABUR (OBSCUUR LIBEL) KARENA ADANYA PERTENTANGAN ANTARA POSITA GUGATAN DENGAN PETITUM GUGATAN**

49. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat pada Posita Gugatan Poin (7) halaman (6) terbukti Penggugat bukan merupakan pemilik dari Bidang



Kalibata **tetapi** pada Petitum Gugatan Poin (2) halaman (7), Penggugat yang bukan pemilik Bidang Kalibata **justru** meminta agar Majelis Hakim memerintahkan Tergugat serta Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Bidang Kalibata kepada Penggugat, sebagaimana yang Turut Tergugat kutip sebagai berikut :

**Posita Gugatan Poin (7) halaman (6):**

*“Dengan berpindahnya Hak Penguasaan atas Persil Kalibata Tengah tersebut ke tangan TURUT TERGUGAT secara tidak langsung TURUT TERGUGAT telah menghalangi PENGGUGAT untuk bisa berhubungan langsung dengan TERGUGAT dalam proses Penggantian Agunan, untuk mencegah Pelelangan Persil Wilis dalam Perjanjian Kredit TERGUGAT dengan BCA”*

**Petitum Gugatan Poin (2) halaman (7):**

*“Memerintahkan TERGUGAT serta TURUT TERGUGAT untuk menyerahkan Sertifikat Persil Kalibata Tengah kepada PENGGUGAT”*

50. Bahwa **Putusan Mahkamah Agung No. 28 K/Sip/1973 yang pada pokoknya menyatakan Gugatan petitum tidak dapat disinkronkan atau tidak sesuai maksudnya dengan posita, petitum tidak dapat ditolerir dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena kabur;**
51. Bahwa dengan adanya pertentangan antara Posita Gugatan dengan Petitum Gugatan menyebabkan Gugatan Penggugat kabur **sehingga sangat patut dan beralasan bagi Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara a-quo menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ovankelijke Verklaard);**

**C.3 GUGATAN PENGGUGAT DALAM PERKARA A-QUO TERBUKTI KABUR (OBSCUUR LIBEL) SEHUBUNGAN DENGAN TIDAK TERDAPATNYA HUBUNGAN KAUSALITAS ANTARA KERUGIAN YANG DIALAMI PENGGUGAT DENGAN USAHA DAN/ATAU PERBUATAN TURUT TERGUGAT**

52. Bahwa Petitum Gugatan dalam perkara a-quo terbukti kabur (*obscuur libel*) karena tidak ada hubungan kausalitas antara kerugian yang dialami



Penggugat dengan perbuatan Turut Tergugat sehingga mengakibatkan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ovankelijke Verklaard*);

53. Bahwa Penggugat mendalilkan didalam Gugatannya bahwa Turut Tergugat telah menghalangi Penggugat untuk bisa berhubungan langsung dengan Tergugat dalam proses Penggantian Agunan untuk mencegah pelelangan Bidang Wilis dalam perjanjian kredit Tergugat dengan BCA. Padahal, faktanya tidak ada hubungan sebab akibat antara kegiatan Turut Tergugat dengan pelelangan Bidang Wilis milik Tergugat;
54. Bahwa apabila Penggugat memang telah menderita kerugian, kerugian tersebut tidak lahir karena adanya unsur kausalitas dengan perbuatan Turut Tergugat. Suatu perbuatan melawan hukum harus dapat ditunjukkan dari adanya hubungan sebab-akibat (kausalitas) antara perbuatan yang telah dituduhkan dengan kerugian yang timbul. Hubungan kausalitas ini haruslah bersifat *conditio sine qua non* dimana tanpa yang satu, yang lainnya tidak akan ada;
55. Bahwa apabila memang Penggugat menderita kerugian pada perkara *a-quo*. Kerugian itu tidak diakibatkan oleh perbuatan yang telah dituduhkan Penggugat terhadap Turut Tergugat melainkan **disebabkan** karena perbuatan Tergugat kepada Penggugat sebagaimana yang Turut Tergugat kutip pada butir (13) halaman (4) s/d (5) Gugatan Penggugat sebagai berikut :

*"13. PENGGUGAT bersama Nyonya Ernalina mengambil kesimpulan, bahwa TERGUGAT telah berbohong, menipu dan menyalahi Perjanjian Kredit dengan BCA, dan menyalahi Perjanjian Pinjaman Agunan dengan PENGGUGAT dan Nyonya Ernalina, yang pada hakekatnya adalah Perbuatan Melawan Hukum, sebagai berikut:*

- 9) *Berbuat "Ingkar Janji" dengan tidak mengembalikan Sertifikat Persil Wilis yang menurut kesepakatan hanya dipinjam sementara, yaitu satu tahun, terhitung sejak 17 Juli 2014, atau paling tidak dua tahun sampai 24 Juni 2016;*
- 10) *Tidak memberitahu dengan jelas dan meminta ijin kepada PENGGUGAT dan Nyonya Ernalina terlebih dahulu untuk memperpanjang Perjanjian Kreditnya beserta Agunannya berupa Sertifikat Persil Wilis, dengan BCA, sehingga berlarut-larut sampai lebih kurang lima tahun;*

Halaman 38 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL



- 11) Tidak pernah memberitahu atau melaporkan dengan jujur, bahwa sejatinya dalam keuangannya. Antara lain, bahwa puluhan truk yang dibeli perseroan dari Kredit Pinjaman BCA itu tidak memberikan keuntungan yang memadai;
- 12) Tidak pernah memberitahu bahwa selama ini tidak pernah melakukan pembayaran kembali Pokok Pinjamannya kepada BCA, sebagaimana umumnya Debitor, selain membayar Rp. 20 juta (dua puluh juta rupiah) setiap bulan yang menurutnya "sudah sesuai dengan kemampuannya";
- 13) Merasa bahwa tindakannya tidak mampu membayar pokok pinjamannya kepada BCA itu bukan kesalahan dari pribadinya, karena sudah "sesuai dengan kemampuannya";
- 14) Membahayakan posisi Penggugat serta Nyonya Ernalina dengan ancaman agunan yang dipinjamkannya berupa Persil Wilis akan dilelang oleh Balai Lelang melalui pimpinan BCA;
- 15) Membiarkan Proses Lelang berlangsung tanpa upaya mencari solusi lain untuk mencegah pelelangan;
- 16) Melakukan kebohongan dengan menyembunyikan kekayaannya sendiri yang cukup besar yang bisa digunakan sebagai Agunan dalam Perjanjian Kredit dengan BCA, sehingga tidak perlu harus meminjam Sertifikat Persil Wilis"

56. Bahwa **John Diamond** dalam bukunya ***Understanding Tort, New York: Matther Bender & Co. Inc, 1996 hal. 192*** menjelaskan terdapat dua bentuk kausalitas yaitu ***cause in fact*** dan ***proximate cause***. *Cause in fact* atau sebab faktual adalah yang menguraikan suatu perbuatan merupakan sebab dari kerugian apabila kerugian tersebut tidak akan terjadi tanpa adanya perbuatan tersebut. Diamond menambahkan bahwa pembuktian secara faktual saja tidak cukup melainkan dibutuhkan *proximate cause* atau pembuktian dari sisi aspek-aspek non faktual. *Proximate cause* berperan dalam menentukan pihak mana yang harus bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh Penggugat, mengingat terjadinya suatu kerugian bisa disebabkan oleh beberapa perbuatan yang saling mempengaruhi;
57. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut, sebab Penggugat menderita kerugian adalah karena perbuatan Tergugat yang telah berbohong, menipu dan menyalahi Perjanjian Kredit dengan BCA, dan menyalahi Perjanjian



Pinjaman Agunan dengan PENGGUGAT dan Nyonya Ernalia yang pada hakekatnya adalah Perbuatan Melawan Hukum, sehingga sudah sepatutnya Turut Tergugat tidak dimintai pertanggungjawaban atas kerugian yang dialami oleh Penggugat karena tidak adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan Turut Tergugat dengan kerugian yang dialami oleh Penggugat;

58. Berdasarkan uraian dan dalil-dalil yang kami jelaskan tersebut di atas, maka sudah sepatutnya kami memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a-quo* menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan **Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ovankelijke Verklaard) dengan segala akibat hukumnya;**

**B.3 GUGATAN PENGGUGAT DALAM PERKARA A-QUO TERBUKTI KABUR (OBSCUUR LIBEL) KARENA PENGGUGAT TIDAK MENYEBUTKAN SECARA RINCI JENIS-JENIS KEKAYAAN/ASET DARI PT. EORA MITRA SEJATI PADA BAGIAN OBJEK GUGATAN DAN PADA PETITUM GUGATAN SEHINGGA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET OVANKELIJKE VERKLAARD)**

59. Bahwa pada bagian Objek Gugatan pada Poin (2) halaman (2), Penggugat tidak memperinci secara jelas kekayaan dari PT. Eora Mitra Sejati dan Petitum Gugatan Penggugat Poin (5) halaman (7), Penggugat tidak memperinci secara jelas hal-hal yang diminta oleh Penggugat sehingga Gugatan *a-quo* terbukti kabur (*Obscuur Libel*) sebagaimana yang kami kutip sebagai berikut:

**Dalil Gugatan Penggugat pada bagian Objek Gugatan pada Poin (2) halaman (2) :**

“OBYEK Gugatan:

*Adapun yang menjadi Obyek dalam Gugatan ini adalah:*

1. Sertifikat Hak Milik atas Persil di Jalan Kalibata Tengah No. 22, RT/RW 01/07, Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, berikut dengan Persilnya, atas nama Nyonya Rasyida Lubis, tinggal di alamat yang sama, untuk selanjutnya disebut dengan Persil Kalibata Tengah;



2. *Seluruh Kekayaan PT. Eora Mitra Sejati yang beralamat di Jalan Raya Pasar Minggu Km 17 Nomor 12 AA, Jakarta Selatan , DKI Jakarta 1274, serta seluruh kekayaan hasil usaha lainnya dari TERGUGAT; Baik kekayaan yang bergerak maupun yang tidak bergerak;*
3. *Sertifikat Hak Milik Nomor 6378/Cibubur atas Persil dengan alamat Jalan Merapi atau Jalan Wilis Blok D Nomor 1 seluas 506 M2 (lima ratus enam meter persegi) berikut dengan Persilnya, atas nama Nyonya Ernalía, tinggal di alamat yang sama, untuk selanjutnya disebut dengan Persil Wilis”*

**Dalil Gugatan Penggugat pada Petitum Gugatan pada Poin (5) halaman (7) :**

- “5. Menyatakan menetapkan SITA JAMINAN (conservatoir beslag) atas segala kekayaan hasil usaha lainnya yang dikuasai oleh TERGUGAT, baik kekayaan yang bergerak maupun yang tidak bergerak, serta melarang atau menghentikan segala kegiatan didalamnya, kekayaan-kekayaan mana pada saat ini berada dibawah penguasaan TERGUGAT yang berkedudukan sebagai Direktur Utama PT. Eora Mitra Sejati serta menjadi Pemegang Saham terbesar/Mayoritas dalam Perseroan tersebut”*
60. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas pada bagian Objek Gugatan Poin (2) halaman (2) dan Petitum Gugatan Penggugat Poin (5) halaman (7), terbukti Penggugat tidak memberikan rincian secara jelas mengenai jenis-jenis kekayaan/aset apa dari PT. Eora Mitra Sejati sedangkan untuk mengajukan Sita Jaminan, maka pada Petitum Gugatan, Penggugat harus menjelaskan jenis-jenis kekayaan/aset dari Tergugat. Apabila kekayaan/asetnya yang akan diajukan Sita Jaminan adalah Tanah dan Bangunan maka harus disebutkan Nomor Sertifikatnya, Batas-Batasnya, letaknya serta ukurannya dan apabila kekayaan/asetnya yang akan diajukan Sita Jaminan adalah kendaraan bermotor maka harus disebutkan kendaraan tersebut atas nama siapa, kendaraan roda dua atau roda empat serta keluaran tahun berapa, namun Penggugat hanya mendalilkan mengenai kekayaan dari PT. Eora Mitra Sejati tanpa dapat menjelaskan secara rinci mengenai jenis-jenis kekayaan/aset dari PT. Eora



Mitra Sejati, apakah kekayaan itu Tanah beserta bangunan ? atau apakah Kendaraan Bermotor ?

61. Bahwa berdasarkan **Putusan Mahkamah Agung No.492 K/Sip/1970 yang pada intinya menyatakan Petitum dinyatakan tidak jelas karena tidak menyebut secara tegas apa yang dituntut;**

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a-quo* menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan **Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ovankelijke Verklaard) dengan segala akibat hukumnya;**

**DALAM POKOK PERKARA**

62. Bahwa Turut Tergugat mohon agar dalil-dalil yang telah dijelaskan pada bagian Eksepsi di atas dianggap sebagai suatu kesatuan yang *mutatis mutandis* dengan dalil-dalil dalam Pokok Perkara ;
63. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat;
64. Bahwa Turut Tergugat tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat maupun Tergugat sebagaimana dijelaskan dalam bagian sebelumnya sehingga Gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat tidak memiliki dasar hukum serta fakta yang jelas. Turut Tergugat bukanlah pihak yang menguasai Bidang Kalibata, SHGB No. 907/Kalibata atas nama Andrie Wijaya maupun Bidang Wilis, sebagaimana dimaksud dalam Gugatan Penggugat, hal demikian dibuktikan berdasarkan dalil-dalil sebagai berikut:

- I. **GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT DENGAN MENYERTAKAN TURUT TERGUGAT TIDAK MENCANTUMKAN DASAR HUKUM ATAU KAJIDAH HUKUM APAPUN BAHKAN TINDAKAN TURUT TERGUGAT TIDAK MENGAKIBATKAN KERUGIAN APAPUN BAGI PENGGUGAT**

65. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat dalam butir 1 halaman 2 Gugatan serta butir 5 dan butir 7 halaman 6 Gugatan yang menyatakan Turut Tergugat telah melakukan penadahan barang palsu berupa Bidang Kalibata adalah dalil-dalil yang tidak berdasarkan fakta maupun ketentuan peraturan perundang-undangan



yang berlaku mengingat Turut Tergugat tidak pernah menerima pengalihan atas Bidang Kalibata sebagaimana didalilkan oleh Penggugat;

66. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam butir 2 halaman 2 Perubahan Gugatan yang menyatakan Turut Tergugat pada pertemuan tanggal 18 Februari 2020 mengakui bahwa penguasaan atas Sertifikat Kalibata Tengah merupakan suatu perbuatan pidana. Bahwa Penggugat dengan inisiatifnya sendiri meminta untuk bertemu dengan Turut Tergugat, dan Turut Tergugat sebagai pihak yang beritikad baik menerima kedatangan dari Penggugat. Akan tetapi, pada pertemuan tanggal 18 Februari 2020 tersebut, Turut Tergugat hanya mendengarkan penjelasan-penjelasan maupun klaim dari Penggugat saja, dan Turut Tergugat TIDAK PERNAH memberikan suatu tanggapan maupun pernyataan yang mengiyakan klaim-klaim dari Penggugat tersebut;
67. Bahwa sehubungan dalil Penggugat tersebut, Penggugat tidak memiliki dasar hukum dan tidak mencantumkan dasar hukum apapun dalam menyertakan Turut Tergugat kedalam Perkara *a-quo* mengingat Turut Tergugat pada saat ini tidak memegang jaminan apapun atas Bidang Kalibata, Bidang Wilis ataupun SHGB No. 907 atas nama Andrie Wijaya. Adapun jaminan SHGB No. 907 atas nama Andrie Wijaya pernah dijamin oleh Andrie Wijaya kepada Turut Tergugat akan tetapi tagihan serta jaminan tersebut telah dialihkan kepada pihak ketiga berdasarkan *cessie*;
68. Bahwa dengan demikian tidak berdasarkan fakta maupun hukum bagi Penggugat untuk menyatakan Turut Tergugat menguasai SHGB No. 907 secara melawan hukum mengingat dalam mengajukan gugatan tersebut Penggugat harus dapat membuktikan adanya tindakan, kesalahan, serta kerugian atas perbuatan Turut Tergugat yang mana tidak dapat dibuktikan dalam gugatannya
69. Bahwa dalam Gugatannya Penggugat mengajukan gugatannya tidak mengindahkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang pada pokoknya menyatakan suatu perbuatan yang dikatakan melawan hukum adalah tiap perbuatan yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;
70. Selanjutnya berdasarkan pendapat ahli hukum perdata Mariam Darus Badruzaman menyatakan bahwa syarat-syarat yang harus ada untuk



menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

- a. Harus ada perbuatan
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum
- c. Ada kerugian
- d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian
- e. Ada kesalahan

71. Bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan serta pendapat ahli hukum perdata tersebut, maka Penggugat tidak dapat membuktikan adanya hubungan hukum Turut Tergugat dalam perkara *a-quo* serta perbuatan hukum Turut Tergugat sehingga dapat dikatakan Turut Tergugat telah melakukan tindakan melawan hukum sehingga sudah cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa serta menjatuhkan putusan perkara *a-quo* untuk menolak seluruh dalil-dalil Penggugat beserta akibat hukumnya.

## **II. GUGATAN PENGGUGAT DENGAN MENGIKUTSERTAKAN TURUT TERGUGAT YANG TIDAK MENGUASAI BIDANG KALIBATA ATAU SHGB No. 907 TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM SEHINGGA HARUSLAH DITOLAK**

72. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat terkait Bidang Kalibata sebagaimana dimaksud dalam huruf B halaman 5 Gugatan serta butir 2 halaman 2 dan butir 3 halaman 3 Perubahan Gugatan yang pada pokoknya Tergugat menggadaikan Bidang Kalibata yang kemudian Turut Tergugat menguasai bidang tanah berupa Bidang Kalibata adalah dalil-dalil yang tidak berdasar fakta maupun hukum, mengingat Turut Tergugat tidak pernah melakukan penguasaan ataupun penggadaian terhadap Bidang Kalibata ataupun SHGB No. 907 atas nama Andrie Wijaya apalagi menguasai Bidang Kalibata;

73. Bahwa perlu Turut Tergugat tegaskan kembali, saat ini Turut Tergugat tidak memegang jaminan atas SHGB No. 907 atas nama Andrie Wijaya yang mana jaminan tersebut berikut piutangnya telah dialihkan kepada pihak ketiga lain berdasarkan akta cession, sehingga sangatlah tidak berdasar hukum apabila Turut Tergugat ditarik ke dalam perkara ini;

74. Bahwa terkait status Bidang Kalibata sebagaimana didalilkan oleh Penggugat terdapat ketidakkonsistenan serta saling bertentangan satu sama lain terkait Bidang Kalibata dan SHGB No. 907 atas nama Andrie



Wijaya hal ini sebagaimana dinyatakan dalam butir 1 dan butir 2 halaman 5 Gugatan dan butir 3 alinea 1 halaman 3 Perubahan Gugatan Turut Tergugat kutip sebagai berikut:

**Butir 1 halaman 5 Gugatan**

*Alkisah pada sekitar tahun 2017-2018, Tergugat berusaha menghubungi seorang Notaris untuk suatu tugas Kenotariatan berkaitan dengan Sertifikat Bidang Kalibata Tengah. Sertifikat Kalibata Tengah itu berikut Bidangnyanya adalah kekayaan keluarga Tergugat yang merupakan **Sertifikat Hak Milik atas nama Ibu Kandung Tergugat, yaitu Nyonya Rasyida Lubis**, Isteri Almarhum H. Usfar KA, Pensiunan Angkatan Laut, sehingga Tergugat juga memiliki hak waris atasnya*

**Butir 2 halaman 5 Gugatan**

*Menurut Tergugat, Sertifikat Persil Kalibata Tengah itu oleh Notaris bersangkutan "diperjual-belikan" di antara beberapa Notaris lainnya, dan terakhir jatuh ke tangan seseorang bernama Andrie Wijaya, dimana **Sertifikat Persil Kalibata Tengah tersebut sudah berganti nama pemilikannya**, perubahan mana diabsahkan oleh Badan Pertanahan Nasional/BPN*

**Butir 3 alinea 1 halaman 3 Perubahan Gugatan**

*Selain itu, Penggugat memperoleh Dokumen baru yang menyatakan bahwa Persil Kalibata Tengah ternyata terdiri dari dua sertifikat, yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 907/Kalibata, Luas 82 m2, sertifikat mana adalah yang sekarang sedang dikuasai oleh Turut Tergugat (sekarang mohon disebut Tergugat III); serta **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 906/Kalibata, Luas 82 m2, sertifikat mana sekarang adalah atas nama dan berada di tangan Nyonya Rasyidah Lubis***

75. Bahwa berdasarkan dalil yang Turut Tergugat kutip tersebut terlihat ketidakkonsistenan Penggugat dalam menyatakan apa yang dimaksud dengan Bidang Kalibata apakah Sertifikat tersebut sudah beralih kepemilikannya dari Nyonya Rasyida Lubis atau Nyonya Rasyida Lubis



masih memiliki penguasaan atas Bidang Kalibata tersebut, kemudian yang menjadi pertanyaan besar dalam Gugatan Penggugat adalah bagaimana korelasi antara Hak Milik dan 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan yang menurut dalil Penggugat salah satunya dimiliki oleh Nyonya Rasyida Lubis yang mana hal tersebut berarti Nyonya Rasyida Lubis mengetahui adanya 2 (dua) Hak Guna Bangunan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat;

76. Bahwa apabila mencermati ketentuan Pasal 25 Jo. Pasal 26 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah ("PP No. 24/1997") yang pada pokoknya mengatur pendaftaran hak atas tanah haruslah dilakukan penelitian oleh Badan Pertanahan terkait kebenaran dokumen-dokumen yang diajukan dalam permohonan hak atas tanah tersebut selanjutnya Badan Pertanahan Setempat akan mengumumkan bidang tanah yang dimohonkan tersebut, sehingga sangat tidak mungkin apabila Andrie Wijaya memperoleh tanah tersebut tanpa adanya persetujuan dari pemilik tanah dari Bidang Kalibata;
77. Bahwa jikapun terdapat permasalahan hukum terhadap Bidang Kalibata yang dapat mengakibatkan kerugian, Penggugat tetap tidak memiliki kedudukan hukum atas tanah tersebut. Adapun yang memiliki hak secara hukum untuk meminta kembali objek tanah maupun ganti kerugian adalah pemilik tanah yang sah. Bukan Penggugat hanya sebagai Pihak yang tidak memiliki kepentingan hukum atas Bidang Kalibata;
78. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka sudah cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang mulia memeriksa serta menjatuhkan putusan dalam perkara *a-quo* untuk menolak seluruh dalil-dalil dari Penggugat mengingat dasar dari Gugatan Penggugat terhadap Bidang Kalibata tidak dapat dibuktikan hubungan hukum antara Penggugat dengan Bidang Kalibata tersebut serta dalil kepemilikan atas Bidang Kalibata tersebut hanya berdasarkan pendapat dan rumor yang tidak dapat dipertanggungjawabkan nilai kebenarannya;

**III. GUGATAN INKAR JANJI YANG DIDALILKAN PENGGUGAT TERHADAP TERGUGAT TIDAK MEMILIKI KAITAN HUKUM DENGAN TURUT TERGUGAT**

79. Bahwa setelah Turut Tergugat secara seksama meneliti Gugatan yang diajukan oleh Penggugat maupun Perubahan Gugatan, tidak terdapat Perjanjian maupun ketentuan Perjanjian yang dilanggar oleh Tergugat yang menyebabkan ingkar janji sebagaimana didalilkan dalam butir 13 halaman 4 Gugatan yang pada pokoknya Tergugat telah melakukan ingkar janji

*Halaman 46 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL*



dengan tidak mengembalikan sertifikat Bidang Wilis adalah dalil yang tidak berdasar hukum dan tidak cermat sama sekali dengan Penggugat tidak mendasarkan ingkar janji dari Tergugat maupun kerugian yang dialami oleh Tergugat sehubungan dengan ingkar janji tersebut;

80. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1238 Jo. Pasal 1239 Jo. Pasal 1243 KUHPerdara, setiap perbuatan terkait ingkar janji haruslah yang melanggar janji tersebut dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu dinyatakan lalai sehingga akibat dari kelalaian tersebut mengakibatkan kerugian bagi Penggugat sehingga Tergugat diwajibkan untuk memberikan kompensasi kepada Penggugat, selengkapnya Turut Tergugat kutip ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara Jo. Pasal 1239 Jo. Pasal 1243 KUHPerdara sebagai berikut:

**Pasal 1238 KUHPerdara**

*Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan*

**Pasal 1239 KUHPerdara**

*Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi, dan bunga*

**Pasal 1243 KUHPerdara**

*Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya*

81. Bahwa seiring dengan ketentuan tersebut ahli hukum perdata Prof. Rosa Agustina dalam bukunya Hukum Perikatan halaman 4 alinea 5 dan alinea 6 yang selengkapnya menyatakan sebagai berikut:

*Pengertian umum tentang wanprestasi adalah tidak terlaksananya perjanjian karena kelalaian salah satu pihak. Bentuk dari kelalaian tersebut dapat berupa sama sekali tidak melaksanakan prestasi, terlambat melaksanakan prestasi atau debitur keliru dalam melaksanakan prestasi*



*Konsekuensi hukum dari wanprestasinya debitur adalah keharusan bagi debitur untuk membayar ganti rugi. ....*

82. Bahwa perlu menjadi perhatian bagi Majelis Hakim perkara *a-quo*, Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan mengikutsertakan Turut Tergugat tidak dapat dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 1340 KUHPerdara yang selengkapnya Turut Tergugat kutip sebagai berikut:

*“Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga selain; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 1317”*

83. Berdasarkan hal tersebut maka Turut Tergugat selaku pihak ketiga yang tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat, Nyonya Ernalia, dan Tergugat tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban atas hal-hal yang telah diperjanjikan oleh Penggugat, Nyonya Ernalia, dan Tergugat. Sehingga dengan tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Turut Tergugat, berkonsekuensi dengan tidak adanya hak bagi Penggugat untuk mengajukan Gugatan kepada Turut Tergugat;
84. Berdasarkan ketentuan tersebut maka sudah cukup beralasan bagi Majelis Hakim Perkara *a-quo* yang memeriksa serta menjatuhkan putusan dalam perkara *a-quo* untuk menolak seluruh Gugatan Penggugat beserta akibat hukumnya mengingat tidak adanya dasar perjanjian ataupun kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat dari perbuatan Tergugat tersebut sehingga patut diduga Gugatan diajukan oleh Penggugat mendasarkan pada itikad tidak baik.

**IV. PENGGUGAT SERTA NYONYA ERNALIA TELAH MENYETUJUI PEMBERIAN JAMINAN KEPADA BCA ATAS KREDIT ATAS NAMA TERGUGAT DAN TIDAK ADA KAITAN SAMA SEKALI DENGAN TURUT TERGUGAT**

85. Bahwa dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat terkait dengan Sertikat Hak Milik Nomor 6378/Cibubur atas Bidang dengan alamat Jalan Merapi atau Jalan Wilis Blok D Nomor 1 seluas 506M2 (lima ratus enam meter persegi) berikut dengan Bidangnyanya atas nama Nyonya Ernalia (“**Bidang Wilis**”) yang mana Penggugat bermaksud untuk mengambil kembali Bidang Wilis yang menurutnya berada di BCA sebagai Jaminan adalah dalil-dalil yang

*Halaman 48 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL*



mengada-ada dan tidak dapat dipertanggungjawabkan mengingat Nyonya Ernalia selaku pemilik Bidang Wilis telah secara sukarela meminjamkan tanah tersebut serta telah mendapatkan keuntungan atas penyewaan sertifikat yang dilakukan olehnya;

86. Bahwa perlu menjadi perhatian bagi Majelis Hakim perkara *a-quo*, berdasarkan dari dalil yang diungkapkan oleh Penggugat dalam Gugatannya dalam angka 4 halaman 3 Gugatan yang Turut Tergugat kutip sebagai berikut:

**Butir 4 Gugatan Penggugat**

*Tergugat telah meminta ijin kepada Nyonya Ernalia meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 6378/Cibubur itu untuk dijadikan Agunan dalam rangka perjanjian kredit tersebut untuk selama satu tahun dengan **memberikan fee kepada Nyonya Ernalia dengan jumlah yang tidak tertentu setiap bulan. Penggugat selaku suami memberikan ijin kepada Nyonya Ernalia sebagai pemilik sertifikat**, serta kepada Tergugat, **untuk menggunakan Sertifikat Persil Wilisnya itu kepada Bank BCA sebagai Agunan yaitu dengan membubuhkan tanda tangannya sebagai tanda persetujuan pada waktu Akad Kredit dengan BCA itu ditandatangani.***

87. Bahwa berdasarkan fakta yang diungkapkan oleh Penggugat tersebut maka dapat ditarik kesimpulan, Nyonya Ernalia telah secara sukarela menjamin pelunasan hutang dari Tergugat pada Bank BCA dengan menjaminkan Bidang Wilis yang mana atas peminjaman tersebut Nyonya Ernalia mendapatkan keuntungan yakni mendapatkan *fee* setiap bulannya. Selanjutnya Nyonya Ernalia dan Penggugat telah menandatangani kesepakatan untuk Bidang Wilis tersebut untuk dibebankan Hak Tanggungan. Sehingga dapat dikatakan Penggugat selaku suami Nyonya Ernalia menghendaki perbuatan hukum tersebut serta merasakan manfaat berupa *fee* yang diberikan oleh Tergugat setiap bulannya;

88. Berdasarkan hal tersebut maka sudah terbukti secara jelas pengakuan dari Penggugat terkait pemberian jaminan tersebut telah dilakukan secara sah oleh Nyonya Ernalia dengan persetujuan Penggugat untuk menjamin pelunasan hutang dari Tergugat. adapun pengakuan tersebut merupakan bukti yang sempurna sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 165 Jo. Pasal 174 HIR, selengkapnya Turut Tergugat kutip ketentuan tersebut sebagai berikut:

**Pasal 164 HIR**



*Alat-alat bukti, Yaitu:*

*bukti tertulis*

*bukti saksi,*

*persangkaan,*

*pengakuan,*

*sumpah,*

**Pasal 174 HIR**

*Pengakuan yang diucapkan di hadapan hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, entah pengakuan itu diucapkannya sendiri, entah dengan perantara orang lain, yang diberi kuasa khusus*

89. Bahwa dengan demikian telah cukup menjadi pertimbangan Majelis Hakim perkara *a-quo* yang memeriksa serta menjatuhkan putusan dalam perkara *a-quo* untuk menolak Gugatan Penggugat seluruhnya dengan mempertimbangkan Penggugat adalah pihak yang telah beritikad buruk.

**V. PENUKARAN BIDANG KALIBATA ATAU SHGB No. 907 YANG DIINGINKAN OLEH PENGGUGAT TIDAK BOLEH MERUGIKAN KEPENTINGAN HUKUM DARI PIHAK KETIGA ATAU PUN TURUT TERGUGAT SEHINGGA SUDAH SEPATUTNYA UNTUK DITOLAK**

90. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana termuat dalam butir 8 halaman 6 dan butir 8 halaman 7 yang pada pokoknya menyatakan proses pertukaran *swap* dapat dilakukan sehubungan dengan adanya hak atas Tergugat selaku ahli waris adalah dalil-dalil yang tidak berdasar hukum maupun fakta yang dapat dipertanggungjawabkan mengingat hak Tergugat atas Bidang Kalibata tidak dapat dibuktikan serta Bidang Wilis dijaminan kepada BCA;
91. Bahwa sebagaimana telah Turut Tergugat uraikan di atas, kepemilikan atas Bidang Kalibata belum dapat dibuktikan secara jelas oleh Penggugat, kemudian Bidang Wilis sedang ada dalam Jaminan pada BCA yang mana mengakibatkan Bidang Wilis tidak dapat dipindahtangankan tanpa adanya persetujuan dari BCA selaku pemegang jaminan atas Bidang Wilis tersebut;
92. Bahwa perlu Turut Tergugat tegaskan kepada Turut Tergugat bahwasanya Turut Tergugat tidak pernah memiliki ataupun menguasai objek tanah berupa Bidang Kalibata. Hal tersebut juga terlihat dari dalil-dalil Gugatan Penggugat yang tidak dapat membuktikan peristiwa hukum penguasaan

*Halaman 50 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL*



Bidang Kalibata tersebut oleh Turut Tergugat. Dengan demikian, tidak ada alas hak maupun hukum bagi Turut Tergugat untuk dapat melakukan pertukaran atau *swap* antara Bidang Kalibata dengan Bidang Wilis;

93. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka sudah cukup beralasan bagi Majelis Hakim perkara *a-quo* yang memutus serta memeriksa perkara *a-quo* untuk menolak seluruh Gugatan Penggugat dengan seluruh akibat hukumnya.

**VI. PEMILIK SERTIFIKAT BIDANG WILIS (PENGGUGAT DAN NY. ERNALIA) TELAH MENJAMINKAN OBJEK TANAH MILIKNYA KEPADA BANK BCA ATAS PELUNASAN HUTANG TERGUGAT SEHINGGA SUDAH SEPATUTNYA BIDANG WILIS DILAKUKAN EKSEKUSI APABILA TERGUGAT TELAH CIDERA JANJI TERHADAP PEMEGANG JAMINAN**

94. Bahwa Turut Tergugat secara tegas menolak dalil-dalil Penggugat pada butir 2 halaman 2 Gugatan yang pada pokoknya Penggugat bermaksud untuk mencegah proses pelelangan yang akan dilakukan oleh Balai Lelang atas dasar eksekusi oleh Bank BCA adalah dalil-dalil yang melanggar ketentuan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Mengingat sebagaimana telah Turut Tergugat jelaskan sebelumnya BCA selaku pemegang hak Jaminan yang beritikad baik dan sudah seharusnya dilindungi oleh undang-undang termasuk dalam mengeksekusi Jaminan apabila debitur (*in casu* Tergugat) telah wanprestasi;

95. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("**UU Hak Tanggungan**") pada pokoknya mengatur apabila debitur cidera janji maka pemegang hak tanggungan dapat mengeksekusi Hak Tanggungan tersebut untuk mendapatkan pembayaran atas piutangnya;

96. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan bagian Hasil Rapat Kamar Perdata Sub Kamar Perdata Umum nomor VIII menyebutkan:

***"VIII. Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak."***



97. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat dengan mengajukan gugatan untuk mencegah proses lelang terhadap proses Bidang Wilis adalah tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan serta ketentuan yang berlaku, mengingat pembebanan jaminan terhadap Bidang Wilis telah dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
98. Berdasarkan hal-hal tersebut maka sudah cukup pertimbangan bagi Majelis Hakim perkara *a-quo* yang memeriksa serta menjatuhkan putusan dalam perkara *a-quo* untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya mengingat pemberian Hak Tanggungan atas Bidang Wilis telah dilakukan dengan mengindahkan ketentuan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah secara hukum apabila BCA melakukan eksekusi berupa lelang atas Jaminan tersebut apabila debitur ingkar janji.

## **DALAM PROVISI**

99. Bahwa Turut Tergugat mohon agar dalil-dalil yang telah dijelaskan pada bagian Eksepsi dan Pokok Perkara di atas dianggap sebagai suatu kesatuan yang mutatis mutandis dengan dalil-dalil dalam Provisi;
100. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat;
101. Bahwa dalam Gugatannya Penggugat tidak pernah menyatakan posita apapun terkait provisi yang dimintakan terlebih lagi Turut Tergugat tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat, Tergugat, ataupun Bidang Kalibata, SHGB No. 907/Kalibata atas nama Andrie Wijaya dan Bidang Wilis sebagaimana dijelaskan dalam bagian sebelumnya sehingga Gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat dalam provisi tidak memiliki dasar hukum serta fakta yang jelas, hal demikian dibuktikan berdasarkan dalil-dalil sebagai berikut:
  - I. **GUGATAN DALAM PROVISI PENGGUGAT MELAMPAUI HAL-HAL YANG DAPAT DIPUTUSKAN DALAM PROVISI SERTA TIDAK ADANYA POSITA DALAM GUGATAN PROVISI PENGGUGAT**
102. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas Gugatan Provisi yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana tercantum dalam halaman 6 sampai dengan halaman 7 Gugatan yang mana hal-hal tersebut dimintakan oleh Penggugat tanpa mencantumkan posita yang jelas akan hal tersebut serta telah melampaui hal-hal apa saja yang dapat yakni telah



menyangkut pokok perkara sehingga tidak dapat diputuskan oleh Majelis Hakim dalam provisi;

103. Bahwa Penggugat dalam Gugatan provisinya meminta kepada Majelis Hakim untuk menetapkan hal-hal yang sudah menjadi dalam pokok perkara yang mana hal tersebut tidak dapat diputuskan oleh Majelis Hakim dalam Putusan Provisi, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR Jo. Pasal 191 ayat (1) Rbg yang selengkapnya Turut Tergugat kutip sebagai berikut:

**Pasal 180 ayat (1) HIR**

*Biarpun orang membantah keputusan hakim atau meminta banding, pengadilan boleh memerintahkan supaya keputusan hakim itu dijalankan dulu, jika ada suatu tanda alas hak yang otentik atau suatu surat yang menurut peraturan boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan keputusan hakim yang sudah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, atau jika dikabulkan tuntutan sementara, pula dalam hal perselisihan tentang besit.*

**Pasal 191 ayat (1) Rbg**

*pengadilan negeri dapat memerintahkan pelaksan putusannya meskipun ada perlawanan atau banding jika ada bukti yang otentik atau ada surat yang ditulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau karena sebelumnya sudah ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, begitu juga jika ada suatu tuntutan sebagian yang dikabulkan atau juga mengenai sengketa tentang hak besit*

104. Bahwa merujuk kepada yurisprudensi tetap Mahkamah Agung sebagaimana termuat dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1788 K/SIP/1876 dan Putusan Mahkamah Agung No. 279 K/SIP/1976 yang pada pokoknya mengatur permohonan provisi dimohonkan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara sehingga hal-hal yang dimohonkan provisi menyangkut pokok perkara sudah sepatutnya untuk ditolak, selengkapnya Turut Tergugat kutip ketentuan tersebut sebagai berikut:

**Putusan Mahkamah Agung No. 1788 K/SIP/1876**

*tuntutan dalam provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan, misalnya melarang meneruskan pembangunan di atas tanah terperkara*

Halaman 53 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL



**Putusan Mahkamah Agung No. 279 K/SIP/1976**

*Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara; permohonan provisi yang bersifat pokok perkara harus ditolak*

105. Bahwa selain dari yurisprudensi tersebut Turut Tergugat juga mengutip pendapat ahli hukum Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 885 yang pada pokoknya menerangkan syarat-syarat yang dapat membuat hakim dapat menjatuhkan putusan dalam provisi, selengkapnya sebagai berikut:

Agar Gugatan Provisionil memenuhi syarat formil:

- a) Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
- b) Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
- c) Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut pokok perkara

106. Bahwa jika merujuk kepada pendapat ahli serta Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung maka Gugatan dalam Provisi Penggugat tidak dapat diterima mengingat hal-hal yang dimintakan oleh Penggugat dalam provisinya tidak menyatakan secara tegas alasan yang dapat timbul urgensi serta relevansi nya dengan pokok perkara *a-quo* serta hal-hal yang dimohonkan oleh Penggugat telah masuk ke dalam pokok perkara yang dimintakan oleh Penggugat sehingga Gugatan dalam provisi Penggugat telah melampaui hal-hal apa saja yang dapat dimintakan dalam provisi serta tidak memenuhi formalitas permohonan dalam provisi;

107. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka sudah cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang mulia perkara *a-quo* yang memeriksa serta menjatuhkan putusan provisi dalam perkara *a-quo* untuk menyatakan Gugatan Provisi Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

**VII. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA**

108. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada terkait putusan provisi dapat dilaksanakan sebagaimana termuat dalam butir 9 halaman 7 Gugatannya yang pada pokoknya memohon agar provisi dapat dijalankan terlebih dahulu adalah dalil yang tidak masuk akal serta tidak berdasarkan kaidah hukum yang berlaku;

*Halaman 54 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL*



109. Bahwa sesuai dengan SEMA No. 3 Tahun 2000, hakim dilarang menjatuhkan putusan serta merta kecuali terhadap perkara-perkara yang disebutkan sebagai berikut, yaitu:

- a) *Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang undang tidak mempunyai kekuatan bukti;*
- b) *Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;*
- c) *Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewanya sudah habis lampau, atau Penyewa yang beritikad baik;*
- d) *Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah mengenai putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;*
- e) *Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV.;*
- f) *Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;*
- g) *Pokok sengketa mengenai bezitsrecht.*

Bahwa dari seluruh jenis perkara yang disebutkan sesuai dengan SEMA tersebut di atas, maka secara jelas Gugatan Penggugat dalam perkara *a-quo* tidak memenuhi kriteria yang disebutkan dalam SEMA, oleh karenanya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara *a-quo* haruslah menolak permohonan Penggugat beserta dengan seluruh akibat hukumnya.

#### **VIII. TUNTUTAN SITA JAMINAN DAN SITA REVINDIKASI TIDAK MEMILIKI ALASAN YANG CUKUP**

110. Bahwa berkaitan dengan permintaan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat terhadap harta PT Eora, Bidang Wilis dan Bidang Kalibata sebagaimana termuat dalam butir 4 sampai dengan butir 6 halaman 7 Gugatan yang pada pokoknya menjatuhkan Sita Jaminan terhadap kekayaan PT Eora, Bidang Kalibata dan Bidang Wilis serta menjatuhkan sita eksekusi terhadap Bidang wilis adalah dalil-dalil Penggugat yang tidak

Halaman 55 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL



memiliki dasar hukum yang jelas dan tanpa mengetahui ataupun mengindahkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

111. Bahwa Penggugat tidak menguraikan adanya dalil-dalil kekhawatiran Penggugat dan tidak disertai dengan bukti-bukti yang sah menurut hukum. Sesuai dengan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR, sita jaminan hanya dapat diletakkan apabila ditemukan dugaan yang beralasan bahwa debitur (*in casu* Tergugat) akan mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya dan bermaksud untuk menjauhkan barang tersebut dari kreditur (*in casu* Penggugat). Selanjutnya Turut Tergugat kutip ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR sebagai berikut:

### **Pasal 227 ayat (1) HIR**

(1) Jika ada ***dugaan yang beralasan***, bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, ***mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur atas surat permintaan orang yang berkepentingan***, ketua pengadilan boleh memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memerlukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap persidangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya.

112. Bahwa selain adanya dugaan yang beralasan tersebut, sita jaminan hanya dapat dilakukan apabila memenuhi kriteria yang telah diatur dalam Surat Edaran MARI (“SEMA”) No. 05 tahun 1975 tertanggal 1 Desember 1975 perihal sita jaminan yang berbunyi:

“a. Agar para Hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan sekali-kali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 227 H.I.R./261 R.Bg.);”

“c. ... sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan *conservatoir beslag* diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon;”

### **Lampiran SEMA No. 05 tahun 1975**



“10. Pemeriksaan *pendahuluan (conservatoir beslag)* menurut undang-undang hanya dapat diperintahkan, apabila betul-betul ada kekhawatiran, bahwa barang-barang milik tergugat akan dihancurkan.”

113. Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusannya No. 597 K/Sip/1983 tertanggal 8 Mei 1984, telah secara tegas menyatakan bahwa *conservatoir beslag* yang dikabulkan bukan didasarkan pada alasan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR adalah sesuatu yang tidak dapat dibenarkan menurut hukum.

114. Bahwa penetapan sita jaminan harus memenuhi alasan-alasan yang bersifat kumulatif dan tidak terpisahkan antara satu dengan lainnya yang harus dipenuhi dalam pengajuan permohonan sita jaminan. Hakim wajib untuk mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut dalam menetapkan serta meletakkan sita jaminan:

- (i) sengketa dimaksud adalah sengketa utang piutang;
- (ii) adanya persangkaan bahwa Tergugat akan menggelapkan barang-barang atau harta kekayaannya dengan maksud untuk menjauhkan barang-barang atau harta kekayaannya dari kepentingan Penggugat; dan,
- (iii) perbuatan dalam huruf (ii) tersebut di atas dilakukan oleh Tergugat sebelum putusan perkara *a-quo* mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti (*inkracht van gewijsde*).

115. Bahwa terhadap permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara *a-quo* untuk mencermati syarat-syarat peletakan *conservatoir beslag* dan *revindicatoir beslag* berdasarkan ketentuan Hukum Acara Perdata serta doktrin hukum yang berlaku, yaitu: (i) Ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR; (ii) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia; dan (iii) Doktrin Hukum Mengenai Sita Jaminan.

116. Bahwa terkait sita revindikasi yang diajukan oleh Penggugat terhadap Bidang Wilis sebagaimana diajukan oleh Penggugat adalah hal yang tidak berdasar sebab menurut M. Yahya Harahap, SH. dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan pengadilan menyatakan sita revindikasi hanya dapat diterapkan pada:

- Hanya terbatas pada barang bergerak yang ada ditangan orang lain (Tergugat);



- Barang itu, berada di tangan orang lain tanpa hak; dan
- Permintaan sita diajukan oleh pemilik barang itu sendiri agar dikembalikan kepadanya.

Hal tersebut juga sesuai dengan ketentuan Pasal 226 ayat (1) HIR yang kami kutip sebagai berikut:

*“Pemilik barang bergerak, boleh meminta dengan surat atau dengan bantuan kepada ketua pengadilan negeri yang berkuasa di tempat diam atau tempat tinggal orang yang memegang barang itu supaya barang itu disita”*

117. Bahwa perlu diperhatikan juga apabila hal-hal yang didalilkan oleh Penggugat terkait Bidang Wilis dan Bidang Kalibata masih menjadi jaminan maka, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 yang pada pokoknya menyatakan terhadap yang telah dijaminan (diagunkan) kepada Bank dan dibebani hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan;
118. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara *a-quo* sudah sepatutnya untuk menolak tuntutan sita jaminan dan sita revindikasi baik yang telah dinyatakan oleh Penggugat dalam Gugatan maupun yang akan diajukan secara terpisah nantinya.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara *a-quo* agar kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

#### MENGADILI

##### **DALAM PROVISI**

- Menolak Permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

##### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

##### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Halaman 58 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menolak Permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat adanya perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara *a-quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti :

## Bukti Surat:

1. Foto kopi Surat Perjanjian Kredit, 16/07/2014, Perjanjian Kredit antara BCA sebagai Kreditor dan Tergugat Fahrizal Fardinsyah sebagai Debitor atas nama diri sendiri dalam rangka pemberian fasilitas Kredit Lokal dengan jumlah tidak melebihi sebesar Rp.1.200.000.000,- ( satu milyar dua ratus juta rupiah) terhitung sejak 17-07-2014 dan berakhir pada tanggal 17-07-2015, diberi tanda **bukti P.1** ;
2. Foto kopi Surat Perjanjian Kredit, 23/6/2015 : Perjanjian Kredit antara BCA sebagai Kreditor dan Tergugat Fahrizal Fardinsyah dalam kedudukannya selaku Direktur Utama serta bertindak dan atas nama PT.EORA Mitra Sejati dengan mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris PT.EORA Mitra Sejati, sebagai Debitor atas nama PT.EORA Mitra Sejati, dalam rangka pemberian fasilitas kredit lokal dengan jumlah tidak melebihi Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) , terhitung sejak 24-06-2015 dan berakhir pada tanggal 24-06-2016, diberi tanda **bukti P.2** ;
3. Foto kopi Surat Tanda Terima Dokumen/Jaminan. 10 Juli 2014 : Biro Layanan Kredit BCA menyatakan telah menerima dari Tergugat Fahrizal Fardiansyah Dokumen Dokumen sebagai berikut : 1(satu) buah SHM No : 6378/Cibubur atas nama Nyonya Ernalina Sri Bintang Sarjana Hukum, 2 (dua) buah IMB Nomor : 8154/IMB/1990 tanggal 29-09-1990 untuk dipergunakan sebagai jaminan atas fasilitas kredit atas nama Fahrizal Fardiansyah pada PT.Bank Central Asia Cabang Utama Menara Bidakara, diberi tanda **bukti P.3** ;
4. Foto kopi Surat Perubahan Perjanjian Kredit, 23 Juni 2015, diberi tanda **bukti P.4** ;

Halaman 59 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto kopi Surat Perubahan Perjanjian Kredit, 23 Juni 2015, diberi tanda **bukti P.5** ;
6. Foto kopi Surat Perubahan Perjanjian Kredit, (tanggal/bulan tidak ada) 2017, diberi tanda **bukti P.6** ;
7. Foto kopi Surat Pemberitahuan Kredit Jatuh Tempo, 7 Januari 2019, diberi tanda **bukti P.7** ;
8. Foto kopi Surat Pemberitahuan Kredit Jatuh Tempo, 18 Januari 2019, diberi tanda **bukti P.8** ;
9. Foto kopi Surat Pemberitahuan Kredit Jatuh Tempo, 18 Januari 2019, diberi tanda **bukti P.9** ;
10. Foto kopi Surat Peringatan Pertama, 9 Mei 2019 : Surat Peringatan dari BCA ditujukan kepada Debitor Fahrizal Fardiansyah yang telah lalai memenuhi kewajibannya dalam perjanjian Kredit 16 Juli 2014, terakhir diubah pada tanggal 22 Juni 2016, atas fasilitas Kredit Lokal yang diterimanya sejumlah Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), Karenanya diwajibkan membayar minimal Rp.1.219.316.779,57,- selambat-lambatnya pada tanggal 29 Mei 2019 untuk mencegah dilakukannya penyelesaian secara hukum, diberi tanda **bukti P.10** ;
11. Foto kopi Surat Peringatan Pertama, 9 Mei 2019, diberi tanda **bukti P.11**
12. Foto kopi Surat Peringatan kedua, 11 Juni 2019, diberi tanda **bukti P.12** ;
13. Foto kopi Surat Peringatan kedua, 11 Juni 2019, Surat Peringatan dari BCA ditujukan kepada Debitor Fahrizal Fardiansyah untuk dan atas nama PT.EORA Mitra Sejati yang belum memenuhi kewajibannya setelah Peringatan Pertama pada tanggal 9 Mei 2019, Karena diwajibkan membayar minimal Rp.608.685.757,26, selambat-lambatnya pada tanggal 25 Juni 2019 untuk mencegah dilakukannya penyelesaian secara hukum, diberi tanda **bukti P.13** ;
14. Foto kopi Surat Peringatan ketiga, 17 Juli 2019, Surat Peringatan dari BCA ditujukan kepada Debitor Fahrizal Fardiansyah yang belum memenuhi kewajibannya setelah peringatan pertama pada tanggal 9 Mei 2019 dan kedua pada tanggal 11 Juni 2019 Karena diwajibkan membayar minimal Rp.1.223.613.834,09, selambat-lambatnya pada tanggal 13 Juli 2019 untuk mencegah dilakukannya penyelesaian secara hukum, antara lain eksekusi lelang agunan, diberi tanda **bukti P.14** ;

Halaman 60 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Foto kopi Surat Peringatan ketiga, 17 Juli 2019, Surat Peringatan dari BCA ditujukan kepada Debitor Fahrizal Fardiansyah untuk dan atas nama PT.EORA Mitra Sejati yang belum memenuhi kewajibannya setelah Peringatan Pertama pada tanggal 9 Mei 2019, dan kedua pada tanggal 11 Juni 2019, Karena diwajibkan membayar minimal Rp.609.583.600,34, selambat-lambatnya pada tanggal 13 Juli 2019 untuk mencegah dilakukannya penyelesaian secara hukum, antara lain eksekusi lelang agunan, diberi tanda **bukti P.15** ;
16. Foto kopi Jawaban BCA tertanggal 23 Agustus 2019 atas surat Nomor : 25/EORA/VIII/19 bertanggal 21 Agustus 2019, diberi tanda **bukti P.16** ;
17. Foto kopi Surat dari STAR Auction tentang Klarifikasi Obyek Lelang, 13 November 2019, dengan tembusan kepada BCA, diberi tanda **bukti P.17**
18. Foto kopi Pemberitahuan oleh BCA tentang Lelang Eksekusi, 6 Januari 2020, diberi tanda **bukti P.18** ;
19. Foto kopi Rencana Penggunaan Pinjaman Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) oleh PT.EORA Mitra Sejati ( tanpa tanggal, bulan, tahun), diberi tanda **bukti P.19** ;
20. Bukti Surat bertanda P.20 (Keterangan tentang Bukti P.20 ini menggantikan keterangan Bukti P.20 yang sebelumnya). Surat Keputusan Pemegang Saham PT.Eora Mitra Sejati, tanpa ada kejelasan mengenai tanggal/tahunnya, menerangkan diatas meterai Rp.6.000,- (enam ribu rupiah), diberi tanda **bukti P.20**
21. Foto kopi Surat dari Direktur Utama PT.EORA Mitra Sejati, Hafrizal Fardiansyah, kepada PT. Bank Central Asia, TBK, u/p Ibu Jenny Sujarwati, Menara Bidakara, bertanggal 18 Januari 2018, diberi tanda **bukti P.21** ;
22. Foto kopi Surat dari Direktur Utama PT.EORA Mitra Sejati, Hafrizal Fardiansyah, kepada PT. Bank Central Asia, TBK, u/p Ibu Jenny Sujarwati, Menara Bidakara, bertanggal 28 Januari 2018, diberi tanda **bukti P.22** ;
23. Foto kopi Surat dari Direktur Utama PT.EORA Mitra Sejati, Hafrizal Fardiansyah, kepada PT. Bank Central Asia, TBK, u/p Ibu Jenny Sujarwati, Menara Bidakara, bertanggal 17 Juli 2019, yang intinya

Halaman 61 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyampaikan permohonan Restrukturisasi penyelesaian kredit dengan dua opsi, diberi tanda **bukti P.23** ;

24. Foto kopi Surat dari Direktur Utama PTEORA Mitra Sejati, Hafrizal Fardiansyah, kepada PT. Bank Central Asia, TBK, u/p Ibu Jenny Sujarwati, Menara Bidakara, bertanggal 21 Agustus 2019, diberi **tanda bukti P.24** ;
25. Foto kopi Surat dari Direktur Utama PTEORA Mitra Sejati, Hafrizal Fardiansyah, kepada PT. Bank Central Asia, TBK, u/p Ibu Jenny Sujarwati, Menara Bidakara, bertanggal 05 September 2019, yang menjawab Surat dari Pihak PT.BCA, Tbk tanggal 23 Agustus 2019, diberi tanda **bukti P.25** ;
26. Foto kopi Tanda Terima Dokumen Asli Rumah di Jalan Wilis/Merapi Nomor D-1, Perum Bukit Permai Cibubur, a/n Nyonya Ernalisa Sri Bintang,S.Hantara lain : Asli SHM Nomor : 6378/Cibubur tanggal 07-03-1991 a/n. Nyonya Ernalisa Sri Bintang,S.H dan Asli IMB Nomor : 8154/IMB/1990 tanggal 29-09-1990 dari Nyonya Dian Hariani kepada Nyonya Ernalisa Sri Bintang, tertanggal 5 Juli 2014, dengan tanda Cap oleh Kantor BCA a/n. Yurica Ekawaty, diberi tanda **bukti P. 26** ;
27. Foto kopi Surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum antara Rasyidah Lubis melawan Andrie Widjaya, dkk bertanggal 26 Maret 2019, diberi tanda **bukti P.27** ;
28. Foto kopi Gambar Depan, Buku Hukum Acara Perdata oleh Dr.M.Nasir,S.H,M.S, Cetakan Pertama, Jakarta, Penerbit Jambatan,2003, disertai Daftar Isi berikut halaman 70 dan 71 yaitu tentang “ Contoh Surat Permohonan Perubahan Gugatan Perkara Perdata”; serta Halaman 108 sampai dengan Halaman 111 yaitu tentang : Mengubah atau Mencabut Gugatan, diberi **tanda bukti P.28** ;
29. Foto kopi Gambar Depan Buku Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di Indonesiakan oleh Prof.R. Subekti,S.H dan R. Tjitrosudibio, cetakan ke-35,2004, Jakarta : Pradnya Paramita, disertai Daftar Isi, diberi tanda **bukti P.29** ;
30. **Bukti Surat bertanda P.30 : DICABUT, (tidak jadi diajukan) ;**
31. Foto kopi Halaman Depan Catatan Kuliah Ekonomi Teknik Lanjut untuk Mahasiswa S2 (Tahun 2000), Magister Menejemen Industri, Fakultas

Halaman 62 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Teknik-Universitas Indonesia, Kampusalemba, disertai dengan Jadwal Perkuliahan 2020, serta Bab VI tentang “ Lima Cara Pembayaran Pinjaman” ( Loan and Repayment), diberi tanda **bukti P.31** ;

32. Bukti Surat Alternatif Perhitungan Discounted Cash Flow Perkara Fahrizal Ferdiansyah oleh Penggugat, yaitu tentang Alternatif Cara Cara Pembayaran “ untuk melunasi Kredit Pinjaman yang diberikan oleh Bank Central Asia (BCA) yang gagal dilunasi oleh Tergugat Fahrizal Ferdiansyah, diantaranya adalah Restrukturisasi Pembayaran Utang hingga lunas, diberi **tanda P.32** ;
33. Foto kopi Bagian Depan Surat Jawaban Tergugat (Fahrizal Ferdiansyah), diberi tanda **bukti P.33** ;
34. Foto kopi Bagian Depan Surat Jawaban Turut Tergugat (PT.Bank Danamon,Tbk), diberi tanda **bukti P.34** ;
35. Foto kopi Bagian Depan Surat Duplik Tergugat (Fahrizal Ferdiansyah), diberi tanda **bukti P.35** ;
36. Foto kopi Bagian Depan Surat Duplik Turut Tergugat (PT.Bank Danamon,Tbk), diberi tanda **bukti P.36** ;
37. Foto kopi dari halaman 73 s/d 75 Putusan atas Perkara Gugatan Nomor : 296/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel, diberi **tanda bukti P.37** ;
38. Foto kopi dari Surat Penggugat kepada Pimpinan Badan Pertanahan Nasional Kota Depok, diberi tanda **bukti P.38** ;  
- Foto kopi Foto kopi Surat Jawaban Badan Pertanahan Nasional Kota Depok tertanggal 3 Juli 2020 yang menjawab Surat Penggugat tertanggal 26 Juni 2020 (Bukti P-38). Pada Prinsipnya, Surat Pimpinan BPN Kota Depok itu meminta Penggugat menghubungi secara Online melalui E-Mail dengan alamat : [kot-depok@atrbpn.go.id](mailto:kot-depok@atrbpn.go.id), **diberi tanda bukti P.38A**
39. Foto kopi Surat Penggugat kepada Tergugat I tertanggal 29 Juni 2020 , diberi **tanda bukti P.39** ;
40. Foto kopi Surat Jawaban Tergugat I tertanggal 3 Juli 2020 yang memberitahukan alamat dan Nomor Kontak Notaris Lenggogeni Helmy, serta Nomor Kontak Pengurus PT.Eora Mitra Sejati, Yaitu Editiawarman (Jabatan Direktur) dan Oki Rifadli (Jabatan Komisaris), diberi tanda **bukti P.40** ;

Halaman 63 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL

#### Disclaimer

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



41. Foto kopi Surat Penggugat kepada Notaris Lenggogeni Helmy tertanggal 4 Juli 2020 yang meminta kesediaan Notaris untuk mengirim Foto kopi Akta Pendirian PT.Eora Mitra Sejati,2011/2012, Akta Perubahan Susunan Pengurus/Pemegang PT.Eora Mitra Sejati, 2016 dan Laporan Neraca Kerugian PT.Eora Mitra Sejati ,2016, yang harusnya dilampirkan pada Akta Perubahan tersebut sesuai dengan Permen Hukum dan Ham Nomor 392/2014, diberi **tanda bukti P.41** ;
42. Foto kopi Transkrip Pembicaraan SMS/WA Penggugat dengan Tergugat-1 antara tanggal 28 Desember 2019 sampai dengan tanggal 1 Juli 2020 terkait Perkara Gugatan Nomor : 79/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel., diberi **tanda bukti P.42** ;
  - Foto kopi Transkrip Pembicaraan SMS/WA Penggugat dengan tergugat-I (Lanjutan) antara tanggal 9 Juli 2020 sampai dengan tanggal 19 Juli 2020 terkait Perkara Gugatan Nomor : 79/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel, **diberi tanda bukti P.42A** ;
43. Foto kopi Transkrip Pembicaraan SMS/WA Penggugat dengan Editiawarman (Direktur PT.Eora Mitra Sejati) antara tanggal 4 Juli 2020 sampai dengan tanggal 6 Juli 2020 terkait Perkara Gugatan Nomor : 79/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel., diberi **tanda bukti P.43** ;
  - Foto kopi Transkrip Pembicaraan SMS/WA Penggugat dengan Editiawarman (Direktur PT.Eora Mitra Sejati; Lanjutan ) antara tanggal 6 Juli 2020 sampai dengan tanggal 17 Juli 2020, terkait Perkara Gugatan Nomor : 79/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel, **diberi tanda bukti P.43A** ;
44. Foto kopi Transkrip Pembicaraan SMS/WA Penggugat dengan Oki Rifadli ( Komisariss PT.Eora Mitra Sejati) antara tanggal 4 Juli 2020 sampai dengan tanggal 5 Juli 2020 terkait Perkara Gugatan Nomor : 79/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel., diberi **tanda bukti P.44** ;
  - Foto kopi Transkrip Pembicaraan SMS/WA Penggugat dengan Oki Rifadli (Komisariss PT. Eora Mitra Sejati;Lanjutan) antara tanggal 7 Juli 2020 sampai dengan tanggal 9 Juli 2020 terkait Perkara Gugatan Nomor : 79/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel, **diberi tanda bukti P.44A** ;
45. Foto kopi Surat Penggugat melalui Email tertanggal 7 Juli 2020 kepada Kepala Kantor Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional, Kota Depok, mengulang kembali permohonan Penggugat sesuai dengan suratnya pada bukti P.38, Surat tersebut bermaksud menanyakan Pemilik baru dari



: Sertifikat Hak Milik Nomor : 03617 luas 2708 M2, Pancoran Mas, Mampang, Depok atas nama Rasyidah Lubis **serta** Sertifikat Hak Milik Nomor 03554, luas 2114 M2, Pancoran Mas, Mampang, Depok atas nama Usfar Kaharudin Aksyah, **diberi tanda bukti P.45** ; (sesuai aslinya)

46. Foto kopi Surat Jawaban dari Kantor Pertanahan Kota Depok kepada Penggugat melalui E-mail tertanggal 13 Juli 2020. Surat tersebut menyatakan, bahwa Kepemilikan atas kedua lahan tersebut adalah :
- o SHM No.03617/Mampang,dengan luas 2708 M2 atas nama Rasyidah Lubis
  - o SHM No 03554/Mampang,dengan luas 2114 M2 atas nama Tito Hermanto

**Diberi tanda bukti P.46 ;**

47. Foto kopi Surat Penggugat melalui E-Mail tertanggal 19 Juli 2020 kepada Kepala Kantor Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional, Kota Depok, dengan maksud mempertanyakan kepemilikan atas lahan dengan SHM No. 03554/Mampang, dengan luas 2114 M2 atas nama TITO HERMANTO, karena Ny Rasyidah Lubis tidak merasa kenal dan menjual tanah atas nama suaminya (almarhum) Usfar Kaharuddin Aksyah itu, kepada seseorang bernama TITO HERMSNTO, Karena itu Penggugat menanyakan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, siapa pemilik lahan tersebut, sebelum TITO HERMANTO, sekiranya ada orang lain yang mengaku sebagai Usfar Kaharuddin Aksyah, **diberi tanda bukti P.47 ;**

48. Foto kopi Surat Penggugat kepada Notaris Lenggogeni Helmy tertanggal 10 Juli 2020 berupa Kesimpulan pembicaraan dengan pihak Notaris Lenggogeni Helmy pada tanggal 8 Juli 2020 di Kantor Notaris, Jalan Rawamangun Muka Raya No.1A yaitu tentang Surat Keputusan Pemegang Saham PT.Eora Mitra Sejati diatas meterai Rp.6.000,- seperti bukti P.20, **diberi tanda bukti P.48 ;**

49. Foto kopi Surat Penggugat kepada Pimpinan BCA Cabang Menara Bidakara, Ibu Jenny Sujarwati, melalui E-mail tertanggal 8 Juli 2020, **diberi tanda bukti P.49 ;**



50. Foto kopi Surat Jawaban dari Pimpinan BCA Cabang Menara Bidakara, kepada Penggugat tertanggal 10 Juli 2020 atas pertanyaannya dalam surat tertanggal 8 Juli 2020, **diberi tanda bukti P.50** ;
51. Foto kopi Surat Pemberitahuan dari dari Pimpinan BCA Cabang Menara Bidakara kepada Tergugat-I Fahrizal Fardinsyah bertanggal 10 Juli 2020 dengan tembusan (carbon copy) kepada Nyonya Ernalia Sri Bintang,S.H yaitu istri Penggugat, **diberi tanda bukti P.51** ;
52. Foto kopi kronologi kejadian antara Ferry dengan Tante Dian, Rencana Financing Ruko Kalibata, Rencana Juala Tanah 6M Nego, dan Pinjaman 3 M dengan Jaminan Sertifikat dan bisa dikembalikan 5 (lima) tahun atau kurang, dan Pembatalannya, 28 April 2016-11 Agustus 2016, diberi tanda **bukti P.52** ;
  - Foto kopi Ringkasan Kronologi Proses Kesepakatan Ferry-Ibu Dian tentang Tanah Pancoran Mas Depok dengan SHM Nomor : 03554, diberi tanda **bukti P.52A** ;
53. Foto kopi Sistim Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) PN.Jakarta Selatan, diberi tanda **bukti P.53** ;
54. Foto kopi Surat dari Bank Central Asia bertanggal 11 Februari 2014 yang memberitahukan, bahwa Tergugat Fahrizal Fardinsyah disetujui untuk mendapatkan Kredit Baru dari BCA sebesar Rp.1.200.000.000,- diberi **tanda bukti P.54** ;
55. Foto kopi Surat dari Bank Central Asia bertanggal 25 Mei 2015 yang memberitahukan, bahwa Tergugat Fahrizal Fardinsyah disetujui untuk mendapatkan Kredit Perpanjangan dari BCA sebesar Rp.1.200.000.000,- diberi **tanda bukti P.55** ;
56. Foto kopi Surat dari Bank Central Asia bertanggal 15 Juni 2015 yang memberitahukan, bahwa PT. EORA MITRA SEJATI disetujui untuk mendapatkan Kredit Baru dari BCA sebesar Rp.600.000.000,- diberi **tanda bukti P.56** ;
57. **Foto kopi Surat dari Tergugat Fahrizal Fardinsyah sebagai Direktur Utama PT. EORA MITRA SEJATI, bertanggal 21 Agustus 2020, kepada PT.Bank Central Asia, Tbk Urusan Hukum Kantor Wilayah VIII, memberitahukan diantaranya :**



- o Permohonan tukar jaminan/Agunan Sertifikat atas nama Ibu Ernalina Sri-Bintang dengan Sertifikat atas nama Ibu Rasyidah Lubis ;
- o Permohonan Restrukturisasi Kredit serta Penghapusan Bunga dan Denda

**Diberi tanda bukti P.57 ;**

58. Foto kopi Transkrip Pembicaraan SMS/WA Penggugat Sri-Bintang Pamungkas dengan Tergugat Fahrizal Fardnsyah, antara tanggal 21 Juli 2020 sampai dengan 29 Agustus 2020 terkait Perkara Gugatan Nomor : 79/Pdt.G/2019/PN.Jak.Sel, antara lain :

- o Bahwa pada tanggal 7 Agustus 2020 Tergugat Fahrizal Fardnsyah mengaku telah menjual tanah Depok kepada TITO ;
- o Bahwa kalau Tanah Depok berhasil dijual untuk membayar utang kepada TITO, maka sisanya bisa dipakai untuk membayar hutang kepada BCA ;
- o Bahwa pada 7 Agustus 2020, Tergugat Fahrizal Fardnsyah menyetujui adanya Opsi Swap, yaitu mengganti SHM Rumah/Persil Cibubur dengan SHM Ruko/Persil Kalibata, serta beberapa Opsi lain

diberi tanda **bukti P.58 ;**

59. Foto kopi Surat dari Penggugat kepada Kepala Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kota Depok, bertanggal 19 Juli 2020, diberi tanda **bukti P.59**

60. Foto kopi Surat dari Penggugat kepada Kepala Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kota Depok, bertanggal 3 Agustus 2020, diberi tanda **bukti P.60 ;**

61. **Foto kopi Surat Jawaban dari** Kepala Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kota Depok, bertanggal 9 September 2020 kepada Penggugat, diberi tanda **bukti P.61 ;**

**Keterangan Ahli:**

**H.ELVAN GAMES,S.H ;**

Dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



- Bahwa pendapat ahli tentang perbuatan melawan hukum adalah kalau dalam hukum itu dasarnya 1320 yang pertama cakap terus sepakat causa yang halal dan hal tertentu dalam peristiwa ini ada dua peristiwa, ada debitur dan ada kreditur yang ada Perjanjian adalah perjanjian dengan kreditur debitur dengan Penggugat, perjanjian debitur dengan Penggugat itu mengikat sesuai dengan Pasal 1338 mengikat perjanjian itu antara yang membuat perjanjian yang kedua adalah perjanjian kredit antara pihak debitur dan kreditur yaitu mengikat antara kreditur dan debitur persoalan hukum yang timbul dari segi materi hukumnya Apakah secara materi hukum masing-masing pihak tadi antara si penjamin dengan si kreditur dan debitur tahu apa yang dijanjikan yang pertama
- Bahwa pendapat ahli kalau dilihat dari sisi hukumnya bahwa apakah dalam saat perjanjian kredit si penanggung ikut menanda tangani perjanjian kredit kalau dia ikut membuat tanda tangan tadi perjanjian itu hanya berlaku sesuai dengan apa yang dijanjikan dalam perjanjian kredit tadi yang kedua perpanjangan kredit tadi Apakah si debitur juga tahu ikut menanda tangani perjanjian perpanjangan kredit kalau seandainya dia tahu apakah debitur juga tahu seharusnya diberi informasi dari pihak penanggung tadi dan tanggung jawab tadi seharusnya ada teguran hukum apabila terjadi itu pernah tidak si kreditur memberi teguran kalau ikut tanda tangan sama-sama ;
- Bahwa pinjaman itu bisa diperpanjang sampai 5 tahun atau tidak kalau kita lihat dari Pasal 1320 KUHPerdara kita lihat secara materiil causa yang halal atau tidak kalau causa yang halal tadi masing-masing harus tahu sampai kapan si penjamin tadi untuk mempertanggung jawabkan hutangnya kalau seandainya tidak diberitahu berarti ada causa yang tidak halal secara hukum kalau causa tidak halal batal demi hukum perjanjiannya ;
- Bahwa dengan adanya ketidak halalan sebagai akibat dari Penggugat sebagai pemberi agunan tidak pernah diberitahu bahwa kredit itu bisa berkepanjangan lebih dari 2 tahun kemudian ketidak halalan tersebut sebagai akibatnya maka perjanjian itu batal ;
- Bahwa kalau kita mengacunya perjanjian Pasal 1320 kalau itu terkait dengan pihak penjamin seharusnya perpanjangan kredit tadi pihak penjamin harus ikut serta dalam perpanjangan tadi karena jaminan ada setahun itu causa yang halal jadi ada iktikad baik untuk membuat perjanjian kalau seperti itu ada yang dirugikan itikad baik halal tidak ada



jadi syarat-syarat yang namanya sebagai syarat sahnya suatu perjanjian ada pelanggaran hukumnya karena awal dari perjanjian si penjamin ikut serta tetapi dalam perpanjangan penjamin tidak ikut serta secara hukum jaminan yang dijamin pada perjanjian pertama tidak bisa disertakan untuk menjamin perpanjangan kredit ;

- Bahwa yang berhak memberitahu kepada penanggung agunan yang menyatakan bahwa perjanjian itu diperpanjang seharusnya debitur dan kreditur yang memberitahu ;
- Bahwa apakahitu suatu perbuatan melawan hukum, pendapat ahli karena perjanjian tadi ada perjanjian antara penjamin kreditur dan debitur maka perpanjangan itu seharusnya para pihak diikuti sertakan juga apabila tidak disertakan adalah perbuatan yang melawan hukum melanggar pasal 1320 karena ada penyembunyian hukum yaitu tentang causa yang halal, causa yang halal tidak terlaksana untuk perjanjian perpanjangan kalau kejadiannya seperti itu ;
- Bahwa kalau dihalangi pihak keluarga pendapat ahli dalam arti intinya adalah persoalan hukum antara penjamin dengan debitur itu saja hukumnya ;
- Bahwa pendapat ahli didalam hukum perdata ada semacam penanggungan dari pihak keluarga yang nilainya lebih tinggi prioritas dibandingkan pihak lain, dalam tukar menukar dalam perdata diperbolehkan ;
- Bahwa pendapat ahli apakah pihak keluarga Tergugat mempunyai prioritas lebih tinggi dibanding dengan orang lain yaitu hubungan hukumnya adalah hubungan antara debitur dengan si penjamin tidak menyangkut persoalan dengan si kreditur ;
- Bahwa ternyata terjadi kemacetan bayar apakah dalam hal ini bisa dikatakan bahwa pihak kreditur kurang berhati-hati bahwa sebetulnya kreditur tidak mempunyai apa-apa sehingga meminjam asset penggugat, apakah dalam hal ini pihak kreditur kurang berhati-hati dalam menentukan siapa debitur dan percaya saja bahwa debitur berhak mendapatkan pendapat ahli sebetulnya ada kelalaian dari pihak Debitur yaitu perjanjian awal 1 tahun dan di addendum 1 tahun kesalahan fatal yang dilakukan kreditur maupun debitur adalah perpanjangan jaminan tanpa diketahui kalau tentang ketidak hati-hatian perbankan yang akan menjawab kalau secara keperdataan Kesalahan fatal dalam perjanjian kredit antara tripartit penjamin kreditur dan debitur adalah perpanjangan berkali-kali tanpa



sepengetahuan si penjamin secara hukum 1 tahun tadi jaminan itu harus dilepas bukannya diperpanjang karena kemampuannya tidak bisa membayar seharusnya secara hukum berdasarkan Pasal 1320 tadi sudah bisa hal-hal tertentu harus sudah bisa untuk melakukan eksekutorial terhadap jaminan ;

- Bahwa pendapat ahli tukar menukar adalah suatu Perpindahan yang nilainya hampir sama apa yang ditukar nilainya hampir sama nilainya lebih dari apa yang menjadi jaminan dan itu harus ada kesepakatan tidak hanya kesepakatan antara pihak penjamin, kreditur dan debitur dan ada kesepakatan untuk melakukan tukar menukar ;
- Bahwa pendapat ahli Halal atau tidak kalau seseorang meminjamkan assetnya kepada seseorang untuk diagunkan ke Bank, sepanjang itu sesuai dengan pasal 1320 syarat sahnya perjanjian sah-sah saja memenuhi tidak unsur-unsur 1320 ;
- Bahwa pendapat ahli apakah perjanjian tidak tertulis disahkan, secara hukum Pasal 1338 perjanjian itu tidak hanya tertulis lisan juga suatu perjanjian yang mengikat para pembuat perjanjian;
- Bahwa apakah sah peminjam agunan terhadap seseorang meminta imbalan berupa fee setiap bulannya atas asset yang dipinjamkan, bagaimana suatu perjanjian tadi perjanjian antara si penjamin dengan yang mengajukan pinjaman perjanjian apa yang dibuat kalau perjanjian baik lisan maupun tertulis ada perjanjian itu diperbolehkan sesuai dengan materi perjanjian yang ada didalamnya ;
- Bahwa yang meminjamkan asset membeli kendaraan lalu meminta untuk sebagian dari fee yang diberikan setiap bulan dan itu untuk membayarkan angsuran selama 4 (empat) tahun apakah yang meminjam asset itu boleh menganggap bahwa perjanjian itu sampai 4 (empat) tahun akan tetap berlaku walaupun tidak ada tertulis, pendapat ahli tidak bisa menganggap-anggap waktu saat ada akad kalau kadnya 1 tahun yang berlaku 1 tahun tidak bisa diasumsikan semuanya pula pikir setuju atau tidak pemberi jaminan bahwa itu sampai 4 (empat) tahun;
- Bahwa kalau tetap 1 (satu) tahun atau 2 (dua) tahun yang meminjam itu tetap memberikan sesuai dengan komitmen awal apakah yang meminjam itu bisa menganggap bahwa kalau sudah 2 (dua) tahun otomatis yang meminjam sertipikat menolak dan memberitahukan bahwa sudah waktunya untuk dikembalikan, pendapat ahli jadi tergantung kadnya dalam hukumnya harus Pasti hal tertentu maka 3 (tiga) bulan, hal tertentu

Halaman 70 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL



terjadi akad, kalau akad pertama 1 (satu) tahun harus 1 (satu) tahun dikembalikan ;

- Bahwa akad dalam perbankan memang 1 (satu) tahun karena memang pada saat itu isteri Penggugat dengan Penggugat hadir untuk tanda tangan dari awal akad pinjaman yang 1 (satu) tahun dan di Bank pun persyaratannya hanya membayar bunga atas pinjaman tersebut dan bisa diperpanjang di tahun berikutnya, pada saat perpanjangan memang harus yang penjamin itu ikut tanda tangan juga apakah dari pihak BCA melanggar jika perjanjian diperpanjang antara saya dengan pihak BCA, pendapat ahli itu melanggar hukum karena dari awal perjanjian awal diikuti sertakan penjamin ;
- Bahwa bisa tidak debitur terhadap kreditur bank ada pinjaman sedangkan jika penjamin merasa bahwa perpanjangan berikutnya tidak disertakan bisakah penjamin atau penggugat menggugat BCA untuk mengembalikan sertipikat itu namun tetap urusan utang piutang tetap tanggung jawab saya , pendapat ahli kalau secara hukum artinya hubungan itu sudah gugur saat perjanjian 1 tahun tadi karena hak tanggungan dalam hukum perdata itu hanya berlaku 1 bulan, hak tanggungan yang dibuat dasar hukumnya apa Jadi hutangnya tidak hapus tapi jaminan itu secara hukum harus dikembalikan kepada si penjamin ;
- Bahwa apakah bisa penggugat menggugat pihak Bank yang memperpanjang, pendapat ahli Bisa, karena causanya halal ;
- Bahwa akibat dari terjadinya pelelangan itu karena tidak diperpanjang lagi di tahun 2019 alasan dari Bank bukan karena gagal bayar bunga sesuai perjanjian itu tetapi karena ada permasalahan kolektibilitas di bank lain yang menyebabkan pihak bank tidak mau memperpanjang apakah itu menurut hukum pihak bank boleh tidak sepihak memutuskan itu atau tidak, pendapat ahli jadi tergantung Perjanjian antara debitur dan kreditur, perjanjiannya seperti apa tapi kalau secara hukum hak tanggungan sudah berakhir waktu perjanjian 1 tahun jadi dasar lelang itu hak tanggungan jadi sebetulnya pelelangan hak tanggungan sudah gugur secara hukum tidak bisa melakukan pelelangan dan itu pelanggaran hukum jadi perbuatan pidana ;
- Bahwa apakah dalam perjanjian keperdataan antara Debitur dan kreditur hal-hal tersebut dicantumkan dalam perjanjian tadi, pendapat ahli kalau hal-hal tersebut dicantumkan boleh-boleh saja untuk tetapi kalau itu tidak dicantumkan yang mengikat apa yang diperjanjikan tersendiri dalam

Halaman 71 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL



perjanjian tadi jadi materi perjanjian itulah yang menjadi dasar hukum untuk antara kreditur dan debitur

- Bahwa mengenai perubahan gugatan, perubahan gugatan diatur di 127 Rv yang isinya adalah Penggugat berhak untuk mengubah gugatannya atau mengurangi tuntutananya tanpa boleh menambah atau mengubah pokok gugatannya, pendapat ahli dalam perubahan gugatan tadi apabila perkara itu belum masuk pokok perkara itu boleh gugatan dirubah perubahan itu baik dalam arti masalah materinya itu materinya dalam arti materi Pokoknya tidak boleh dirubah posisinya materi-materi tentang apa perubahan tadi tentang umpamanya tentang kalau isinya tidak ada masalah Sepanjang gugatan tadi posita masih tersangkut tentang persoalan tentang pokok yang dituduhkan / yang disengketakan tidak masalah secara hukum itu hanya bahasa ;
- Contoh : dalam perubahan gugatan A mengajukan perubahan gugatan kepada Majelis Hakim untuk mengubah yang pertama yang diubah adalah menambah pihak, merubah Tergugat 1 menjadi tergugat 2, merubah turut tergugat menjadi Tergugat, menambah objek sengketa dalam gugatannya apakah hal tersebut menambah atau mengurangi pokok gugatannya, pendapat ahli itu tidak berubah pokok tapi termasuk dalam satu persoalan, yang penting dalam materi pokok gugatan masih dalam menyangkut permasalahan dimasalahkan dan orang-orang yang ikut dalam pihak-pihak asal dia belum masuk pokok perkara saat sudah habis mediasi Hakim membuka ada menawarkan ada perubahan atau tidak apabila pokok perkara sudah berjalan itu tidak boleh berjalan lagi Kalau sudah masuk jawab menjawab itu tidak boleh dirubah kalau masih dalam belum masuk kepada persoalan / jawaban ;
- Bahwa dasarnya dalam Pasal 127 Rv maksudnya apabila sudah masuk jawab menjawab kalau sepanjang 1 jawab menjawab Dia masih dalam artian perkara belum masuk dalam persoalan itu masih boleh dirubah, jadi umpamanya Hakim sudah mediasi hakim menyatakan apakah ada perubahan atau tidak dan dijawab ada perubahan jawaban ;
- Bahwa mengenai syarat formil gugatan itu isinya apa, pendapat ahli : syarat formil dalam gugatan tentang subjek yang digugat, legalitas yang kedua posita, petitum ;
- Bahwa dalam Posita itu isinya materi perkara materi yang menjadikan dasar dari gugatan;

Halaman 72 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL



- Bahwa dalam posita gugatan itu hanya menjelaskan mengenai duduk persoalan tanpa menjelaskan mengenai ketentuan perundang-undangan apa yang dilanggar oleh Tergugat apakah gugatan tersebut masih dapat diterima, pendapat ahli kalau dalam posita tadi posita dinyatakan cacat apabila antara hubungan hukum antara posita dan petitum tidak sambung apa yang dituntut tadi petitum tadi termasuk bagian dari posita ;
- Bahwa apabila dilakukan tanpa dasar hukum ketentuan peraturan perundang-undangan yang dilanggar, dasar hukumnya batal demi hukum karena posita harus ada dasar hukumnya ;
- Bahwa mengenai kriteria orang yang memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan, pendapat ahli dalam hal ini legal standing dia punya kaitan hukum dengan apa yang akan dia tuntutan dan ada kerugian yang diderita oleh si penggugat ;
- Bahwa kaitan hukum dengan siapa pendapat ahli ada perjanjian umpamanya ada seorang penjamin dia punya hak untuk melapor karena ada kerugiannya ada hubungan hukumnya karena ikut serta dalam perjanjian kredit itu contohnya ;
- Bahwa terkait dengan pasal 127 Rv hal-hal apa saja yang bisa dirubah menurut pendapat ahli kalau sudah masuk pokok perkara tidak boleh dirubah tetapi kalau belum masuk pokok perkara bisa saja dirubah ;
- Bahwa kalau bisa dirubah yang bisa dirubah adalah tentang masalah subjek dan objek bisa dirubah ;
- Bahwa apakah itu tidak termasuk mengenai hal pokok, pendapat ahli dalam Pasal 127 Rv sebenarnya kalau kita lihat bahasa hukum alternatif jadi masih Bukannya satu kepastian kalau kita baca disitu jadi itu bisa orang merubah tadi subyek tidak bisa dirubah, tentang materinya dirubah kalau pokok persoalannya tidak boleh dirubah materinya umpamanya dalam artian posita dan petitum bisa umpamanya persoalan kredit tidak bisa cerita soal yang lain kalau masalah-masalah perbuatan melawan hukum PMH tidak bisa dirubah, tidak bisa PMH berubah menjadi wanprestasi itu pelanggaran pokok perkara ada 2 (dua) dalam perdata pertama Perbuatan Melawan atau Wanprestasi, kalau sudah masuk wanprestasi harus tetap wanprestasi kalau dia masuk PMH tetap PMH itu yang tidak boleh dirubah tetapi pertama kali isinya itu boleh dirubah ;
- Bahwa pendapat ahli kalau untuk gugatan itu sendiri apakah dalam suatu gugatan bisa mengajukan Wanprestasi dan PMH sekaligus itu tidak boleh harus 1 ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apabila dicampur bentuknya Majelis yang menentukan, tinggal pendapat Majelis secara hukum gugatan cacat ;
- Bahwa Penjaminan itu mekanismenya tentang objek tanah atau fidusia, pendapat ahli Perjanjian itu 1320 mekanismenya 1320 dipenuhi secara hukum sah kalau 1320 tidak dipenuhi batal, mekanisme-nya 1320 tadi umpamanya orangnya cakap, sepakat, causa halal, hal tertentu ;
- Bahwa pendapat ahli Hak tanggungan itu dalam artian hak tanggungan secara hukum harus dilakukan oleh pemberi tanggungan sendiri, hak tanggungan bendanya tidak bergerak secara hukum harus akte notaris tidak bisa dilakukan sebagai itu bisa juga kalau kuasa dalam kuasa juga harus secara hukum juga tidak bisa dibawah tangan karena menyangkut undang-undang ;
- Bahwa ilustrasi Objek gugatan adalah sertipikat A bukan ahli waris, sertipikat, pemilik sertipikat apakah A memiliki kapabilitas mengajukan gugatan Apakah itu merupakan harta bersama atau tidak, pendapat ahli itu merupakan bagian pencampuran perkawinan kalau itu bukan dari pencampuran perkawinan mereka secara subjek hukumnya, perjanjian perkawinan itu yang dianggap bisa ada bisa juga secara tidak diperjanjikan menjadi bagian dari perkawinan jadi punya hak juga umpamanya si A dan B kawin jadi harta yang dibawa masing-masing menjadi bagian harta campuran dalam perkawinan jadi punya hak juga kalau itu kecuali perjanjian perkawinan terpisah hartanya ;
- Bahwa mengenai mekanisme tukar menukar kedua objek yang sudah dibebankan dengan hak jaminan apakah hal tersebut dimungkinkan, pendapat ahli tukar menukar itu seharusnya bebas maksudnya tidak ada tingkatan dalam tanggungan terlepas dari itu jadi tidak ada sangkutan kalau tukar dengan sangkutan dalam hukum namanya cessie bisa juga tapi persetujuan pihak yang pegang jaminan jadi bisa dua kalau secara hukum tukar menukar itu harus terlepas dari ikatan lain kecuali kalau cessie bisa juga tapi persetujuan pihak yang menerima ada pihak yang lain minta persetujuannya ;
- Bahwa pendapat ahli Perbuatan Melawan Hukum adalah perbuatan yang melanggar undang-undang, ada undang-undang yang dilanggar dari yang digugat ;
- Bahwa apakah salah satu unsurnya adanya kerugian, pendapat ahli itu bukan kerugian, harus ada undang-undang yang dilanggar ;

Halaman 74 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL

#### 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)



## **Keterangan ahli Aad Rusyad Nurdin :**

Dibawa sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa dalam perbankan itu mengenal syarat 5 C yaitu karakter, capacity, colateral, dan condition bagi akad kredit bisa dicairkan, pendapat ahli mengenal malah itu menjadi kewajiban bagi Bank saya kira ada Bank disini di undang-undang perbankan kita itu undang-undang nomor 7 tahun 92 diubah dengan UU No. 10 tahun 98 tentang perbankan itu di Pasal 8 disebutkan di situ bahwa bank itu kalau memberikan kredit harus mendapat keyakinan bahwa nasabahnya mampu mengembalikan kreditnya begitu dipenjelasan-penjelasan dikatakan bahwa untuk mendapatkan keyakinan dalam itu Bank harus menganalisis 5C jadi seperti ada capital / ada modal, permodalannya dilihat kemudian pertama yang lebih tepat karakter dulu karakter ini sangat penting bagi perbankan karena tidak setiap orang bisa mengajukan pinjaman kredit di bank kalau karakternya dinilai tidak cukup karena karakter watak ini sangat penting banyak orang di Indonesia kalau karakternya bagus Walaupun dia punya hutang kredit dia tetap bayar diusahakan bayar tapi banyak karakternya juga yang tidak bagus kredit dikucurkan sengaja tidak membayar di dalam bahasa Jawa itu ada istilah ngemplang, itu adalah karakter yang buruk karakter sangat penting Dari mana karakter diketahui tentu dari track record orangnya diteliti oleh analis bank itu bagaimana track record-nya Apakah dia pernah dapat pinjaman dari bank lain ditanya lain akan ditanya itu bagaimana kondisi pinjamannya ;
- Bahwa pendapat ahli sekarang ada SIK (Sistem informasi keuangan) dahulu SID (sistem informasi Debitur) yang sekarang sejak 3 tahun yang lalu namanya SLIK di era OJK jadi karakter tahunya dari hasil penelusuran Bank tadi terhadap track record daripada si calon nasabah tadi dari mana tahu track recordnya dia akan menyampaikan data-data masa lalunya mungkin dari referensi-referensi yang akan dimintakan, mungkin dari SLIK (Informasi Layanan Keuangan) di era OJK terus dari teman-temannya ditanyakan juga karena biasanya bank juga suka meminta rekomendasi letter untuk memastikan bahwa orang ini punya karakter yang baik walaupun dalam kenyataannya rekomendasi letter seringkali miss leading gitu orang Indonesia tidak ingin mengatakan sesuatu yang sebenarnya orang yang dia rekomendasikan ternyata tidak bagus pernah terjadi waktu zaman Bapindo masih ada dulu Pak Sudomo itu memberikan rekomendasi letter kepada Edi Tansil ternyata ada kabur

*Halaman 75 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL*



Jadi pertama karakter sangat penting karakter itu yang kedua adalah capital / permodalan kalau dia perorangan dari gajinya dari penghasilannya kalau perusahaan ada modalnya tertera di anggaran dasar di neraca PT nya tersebut untuk PT yang kedua adalah capacity / pengalaman dia mengelola usaha pengalaman dia dalam berbisnisnya dilihat juga biasanya kalau bank itu secara practical 3 tahun terakhir itu rekomendasi bank untuk membiayai kalau karakternya oke capitalnya bagus ada capacity nya begitu Jadi pengalaman mengelola usaha juga dinilai bank berada risiko macet nanti jadi kalau orang tidak pengalaman Kalau sekarang bisa dikatakan bahwa di masa sekarang ini mungkin sejak beberapa tahun belakangan ini start up banyak bermunculan orang kalau mulai usaha yang tadi tidak bisa ke bank karena belum ada pengalaman usaha biasanya dia masuk ke venture capital dan seterusnya bank akan menolak karena ada risiko macet yang keempat adalah tadi disebut condition Of Economic atau prospek usahanya bagus atau tidak ini yang diajukan kalau usaha yang diajukan bagus bank akan mempertimbangkan yang terakhir colaterral, colateral ini sebetulnya dalam hukum perbankan adalah yang terakhir bisa diabaikan juga kalau empat karakter yang sudah oke lalu capacity nya nya capital dan condition of economic terpenuhi Ini menjadi pertimbangan nomor sekian tidak penting lagi karena Bank itu beda dengan Pegadaian kalau Pegadaian itu pekerjaannya dengan melihat agunan saja karakternya tidak diteliti yang penting barangnya bagus nanti kalau dijual bisa kembali pinjamannya itu Pegadaian jadi Adakah mentalitas Pegadaian di perbankan ada itu nanti kita mungkin akan ada dijelaskan nanti tapi yang jelas bank sangat ketat dalam memberikan kredit karena itu amanat pasal 8 undang-undang perbankan malah setiap bank itu di ayat2nya dikatakan tentang wajib punya pedoman perkreditan bank Bi mengatur sebelum OJK mengganti itu dengan keputusan direksi bank Indonesia Nomor 27 16 2 tanggal 30 Maret 1995 kemudian OJK menggantikannya 2017 tapi anatomi maupun strukturnya profilnya sama cuma ganti baju saja dari BI ke OJK yang secara substansinya sama 2017 namanya pedoman kebijakan perkreditan bank jadi 5c harus dilakukan oleh perbankan ;

- Bahwa contoh ada seseorang yang mengajukan kredit meminjam asset dengan menggunakan colateral dari pihak lain, pendapat ahli itu mungkin dalam praktek lazim dilakukan seperti itu dalam arti kata begini walaupun tadi penggugat mengatakan bahwa colateral adalah urutannya bisa-bisa



tergantung persepsi masing-masing tetapi untuk pertama dan karakter yang paling utama bagi bank apakah C5 itu adalah kondisi ekonomi 4-nya colateral silakan saja tapi yang jelas memang dimungkinkan dalam praktek itu lazim dilakukan oleh perbankan;

- Bahwa kalau colateral itu adalah milik Sri Bintang Pamungkas apakah karakter itu menjadi hilang karena sudah dikenal umum apakah itu membantu pihak Bank untuk memudahkan peluncuran kredit, pendapat ahli bank yang baik itu tetap mengutamakan C yang pertama tadi karakter menjadi batu uji yang pertama sebetulnya karena bank bukan lembaga gadai kalau pegadaian itu tidak hirau dengan karakter ini sepanjang agunannya Oke nanti kalau dijual secara hukum gadai masih cover diberikan mohon maaf kalau secara ekstremnya dia pemabuk pematik penjudi gitu Barangnya bagus akan diberikan pinjaman itu itu yang membedakan antara perbankan dengan Pegadaian tentu saja walaupun ada agunan dari pihak lain Bank menilai itu jadi karakter itu dinilai dulu di analisis dulu secara mendalam lalu kemudian permodalannya tadi Katakanlah kurang makanya dia pinjam dari pihak yang lain untuk menggenapi kekurangan tadi biar bank mendapat keyakinan bahwa ini mampu karena tujuan jaminan untuk mendapatkan pelunasan sebetulnya jadi hukum jaminan kita di 1820 jadi pertama yang wajib oleh bank adalah tetap karakternya sekalipun agunannya dari pihak lain lalu yang kedua tetap dinilai capacity nya modalnya yang jelas kurang, modalnya tidak ada atau kurang di KUHPerdara kita dikenal lembaga penjaminan hutang 1820 1850 diatur disitu bahwa seseorang bisa menjadi penjamin Hutang orang lain tetapi ada 1831, 1832 itu mengatakan bahwa 1831 ahli kira ada tidak hak istimewa atau tidak jadi kalau nanti terjadi macet debitornya dia bisa mengatakan anda Sita dulu aset debitor tapi dilepaskan hak itu istimewa maka penjamin akan menjadi yang menjamin utama gitu Jadi kalau sudah macet tanpa melihat asetnya debitor langsung dieksekusi asetnya penjamin itu Tapi kalau ada 1831, 1832 ada ditulis disepakati bahwa nanti kalau terjadi kemacetan jangan ke saya dulu sebagai penjamin tapi anda harus ke debitor dulu kalau tidak ada atau kurang baru anda ke saya ;
- Bahwa apakah karakter dari debitor bisa di substitute oleh pihak lain yang mempunyai kekuasaan, mempunyai nama baik, pendapat ahli Karakter itu tidak bisa digantikan dia unik, mungkin Pak Bintang dengan tipikal punya penilaian yang teguh atau merasa benar akan dipegang terus apapun cuacanya tidak pernah berubah tapi banyak orang yang karakternya

Halaman 77 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL



berubah-rubah melihat situasi dan kondisi pragmatis waktu edi tansil mengajukan ke Bapindo itu dilakukan uji itu katebelece hanya sebagai pelengkap saja karena Edi Tansil punya Golden ternyata karakternya tidak bagus menghilang begitu dia ambil duit dari Bapindo dengan referensi itu setelah itu dia tidak bersedia menjalani hukuman malah dia lari ke luar negeri sampai sekarang tidak ketemu ;

- Bahwa apakah perjanjian kredit harus sedemikian atau cukup rinci sehingga tidak boleh mempunyai penilaian yang lain misalnya disitu disebut hanya perjanjian itu hanya untuk 1 (satu) tahun tetapi ternyata dalam prakteknya bisa diperpanjang, pendapat ahli Jadi perbankan itu dalam melaksanakan kegiatan usahanya harus memegang teguh yang namanya prinsip kehati-hatian Prudential banking prinsiple tentu saja jadi dia harus Melaksanakan prinsip kehati-hatian terhadap kegiatan usahanya 5C tadi bagian daripada Prudential Banking Principal Jadi kalau tadi ditanyakan kepada saya bahwa Apakah punya rinci di undang-undang perbankan ada pasal 29 itu disebutkan malah BI pernah menyebutkan mengatur namanya PBI 2005 mengenai transparansi produk jadi Bank itu secara transparan menyebutkan produknya seperti Apa disebutkan juga secara rinci kalau di Pasal 29 ahli baca terutama ayat ke-3 dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan syariah dan kegiatan usaha lainnya bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang percayakan danaknya kepada Bank ayat 4-nya mengatakan untuk kepentingan nasabah bank wajib menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya risiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank kemudian turunannya PBI Tahun 2005 ada 3 PBI yang secara dikeluarkan BI pertama adalah transparansi produk dari nasabah lalu ada mediasi perbankan kalau ada terjadi dispute antara bank dengan nasabah nya lalu ada yang namanya pengaduan nasabah ini diatur oleh Bank Indonesia lalu di Era OJK dijadikan satu namanya POJK perlindungan Nasabah di sektor jasa keuangan itu ininya jadi harus rinci dalam perjanjian kredit disebutkan para pihaknya jelas kemudian katakanlah ada definisi ada Jangka waktu berapa lama di sana ada bunga di situ disebutkan kemudian ada hak dan kewajiban para pihak ada mungkin agunan disebutkan asuransi dan seterusnya sampai dispute settlement disebutkan tetapi memang ada produk-produk perbankan yang mestinya dia harus transparan Mungkin ada yang terlewat seperti itu dalam prakteknya memang bank beberapa

*Halaman 78 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL*



kali ditemui memang ada yang dilewatkan jadi mestinya kalau jawaban ahli secara teoritis mestinya rinci rinci dan transparan dia tidak menimbulkan dubius gitu menimbulkan penafsiran penafsiran yang lebih dari satu ;

- Bahwa Kalau debitur meminjam dari pihak lain dan pemberi pinjaman agunan juga ikut tanda tangan apakah hal-hal yang sifatnya rinci tadi termasuk perjanjian kredit dan akad tanggungan juga harus diinformasikan kepada pemberi tanggungan, pertanyaannya apakah harus hormat kepada pemberi tanggungan, pendapat ahli Dalam prakteknya Bank hanya memperhatikan segi dua saja antara debitur dan kreditur saja adapun pihak penjamin ini memang namanya juga diperlukan oleh bank untuk mematikan kondisi nanti pelunasan kalau dimungkinkan seyogyanya kalau Bank yang baik mestinya karena dia pemberi jaminan paling kalau ada hak tanggungan dia harus memberikan salinan perjanjian tadi kepada pihak pemberi agunan tadi itu tapi informasi perkreditan itu biasa segi dua saja antara bank dengan debitur nya jadi kalau ada sesuatu dengan kreditur dan debitur kalau diperpanjang dan seterusnya seyogyanya debitur ini kalau dia menggunakan agunan pihak lain memberitahukan jadi yang secara normatifnya tidak ada kewajiban untuk memberikan bank ke kreditur memberikan segala informasi kepada pihak penjamin karena bank hanya melihat debiturnya walaupun menggunakan agunan pihak lain normatifnya begitu kalau Bank-nya mau lebih baik Saya kira tidak salah kalau bank juga memberikan tapi kalau mengenai penyerahan agunannya karena sebagai pemberi agunan dia berhak mendapatkan salinan hak tanggungan tadi atau fidusia tadi karena dia pemberi ada sesuatu dengan itu nanti ada resiko hukum akan diajukan eksekusi dan seterusnya tapi konteks ini saya kira itu titik tumpunya kepada debiturnya dia harus terbuka terhadap agunan ini jangan dia menyembunyikan sesuatu nanti kasihan pemberi agunannya kalau dia menyembunyikan sesuatu ini katakanlah diperpanjang pemberi agunan berfikir 2 tahun jadi pinjam nanti selesai ternyata kan bisa di extend terus kredit itu jadi secara normatifnya memang hanya segi dua tapi kalau sebagai pemberi agunan seyogyanya Bank harus bikin salinan kepada pemberi jaminan;
- Bahwa apakah benar pemberi agunan agak diabaikan dibandingkan kepentingan Debitur sebab tanpa pemberi agunan kredit tidak akan cair, pendapat ahli jadi gini yang menjawab tidak secara langsung dalam praktik perbankan itu ada yang namanya kredit tanpa agunan KTA namanya jadi

*Halaman 79 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL*



5C C ke-4 colateral boleh saja Cke-5 baru condisional ekonomi ahli mengatakan diawal bagi Bank kalau C-4 ini colateral di 5 tidak perlu ada Bank juga bisa kasih kredit apa yang diandalkan agunan, agunan proyek-proyek yang kredit tadi itu dijadikan semacam agunannya gitu Apakah nanti kalau ada penghasilan dari situ Itu jadi agunan gitu Tapi boleh tidak ada tambahan boleh disamping agunan yang diberikan oleh, dalam prakteknya memang hubungan antara debitur dan kreditur yang menjadi fokus bagi perbankan bagi perbankan sedangkan ada sisi penjamin di sini ini memang seringkali terlewatkan Padahal dia kan tadi katakan penggugat mengatakan yang menggerakkan juga kalau tidak ada agunan tidak dikasih kredit itu tapi saya tidak sependapat Bank biasa kasih kredit tanpa agunan ;

- Bahwa apakah di dunia Perbankan soal agunan itu boleh aset agunan digantikan oleh asset yang lain didalam praktek pendapat ahli Sangat mungkin Katakanlah saya meminjam lalu saya perlu agunan saya katakan ada keperluan saya gantikan agunan yang setara itu lazim dilakukan tapi tergantung bank-nya banknya mau atau tidak Tapi kalau biasanya kalau lebih baik agunannya atau minimal setara bank akan melakukan itu ada biaya-biaya ada hak tanggungan dibuat lagi fidusia dibuat lagi tapi secara teori dan prakteknya dimungkinkan ;
- Bahwa dalam perbankan apakah dimungkinkan penjamin tanda tangan sekali diawal lalu perpanjangan pihak debitur secara sendiri atau setiap ada flapon rekening koran diperpanjang apakah pihak kredit dan debitur melanggar hukum kalau perpanjangan berikutnya tidak menyertakan penjamin tanda tangan juga menyetujui, pendapat ahli Jadi perpanjangan kredit tadi itu memang segi hanya 2 (dua) saja antara debitur dan kreditur jadi biasanya debitur yang meminta perpanjangan karena situasinya dan seterusnya begitu tapi seyogyanya kalau menggunakan agunan pihak lain Bank tidak wajib menyampaikan ini kepada penjamin debitur yang aktif menyampaikan ini Pak saya masih pakai ini agunannya secara normatif tidak ada kewajiban penjamin hanya memberikan penjaminan sekali saya di depan itu apalagi namanya pinjaman rekening koran itu pinjaman yang sangat dia cair sekali kalau mau dipakai baru digunakan bunganya pun yang dipakai saja kalau misal dikasih plafon satu miliar 300 saja bunganya itu lalu kemudian mau diperpanjang atas kesepakatan debitur dan kreditur itu Bank menilai kalau memang bank menolak diakhir disitu Debitur harus membayar 300 juta tadi yang 700 tidak dihitung karena belum dipakai



tetapi kalau mau ditingkatkan juga boleh tidak hanya diperpanjang, ditingkatkan masalahnya disini adalah pemberi agunan tidak mengetahui ini dalam praktek perbankan tidak tahu itikad baik dari debitur inilah kalau menurut ahli harus menyampaikan Apalagi dia menggunakan agunan pihak lain dia pasti bilang janji kepada pemberi agunan sebentar saja saya pinjam lalu dikasih uang misalnya, lazim praktek seperti itu tetapi mestinya diperpanjang disampaikan sehingga si pemberi agunan tadi bisa berpikir ini diperpanjang lagi lalu dia mengatakan ingin mengusulkan pertukaran agunan boleh saja bagi bank hal yang lazim itu sepanjang nilainya mengcover kewajiban si debitur apalagi kalau debiturnya sudah punya Katakanlah aset alternatif tentu saja dikembalikan ini kepada pemberi agunannya jadi saya kira dalam perjanjian model begini ketika kreditur dan debitur sangat menentukan karena yang tahu segalanya itu dia nih apakah diperpanjang ditambah gitu si pemberi agunannya mungkin tenang-tenang saja gitu mungkin dia kaget Ketika dilelang asset saya karena di awal sudah memberikan persetujuan ;

- Bahwa kalau yang punya hak pertanggungan meminjamkan kepada debitur lalu debitur memberikan suatu insentif / fee kepada peminjam diperbolehkan, pendapat ahli Kesepakatan mereka ahli hanya membicarakan dalam praktek itu ditemukan seperti itu sekali pun diberikan bisa saja karena dia percaya dengan debitur ;
- Sebuah ilustrasi, agunan atas nama B, kesepakatan itu antara B dan A bahwa akan dipinjam dan dikasih insentif setiap bulan dengan nilai yang sudah ditentukan secara lisan dan itupun berjalan sampai pada saat awal dimulainya pinjaman B mau mengkredit mobil dan minta untuk 4 tahun membayar kredit mobil itu hingga lunas apakah itu bahwa yang penjamin sertipikat membolehkan debitur selama 4 tahun meminjam asset, Menurut ahli kesepakatan diantara Pemberi agunan dengan yang mengajukan kredit di bank ada kesepakatan seperti itu biasanya lazim ditemui juga dalam kenyataannya kesepakatan mereka berdua ini segi dua saja Bank tidak akan tahu itu Bank tahunya adalah bahwa kredit ini di cover agunan dari B tadi itu saja Bank tahunya ada sesuatu diantara B dengan debitur ini Bank tidak akan tahu tidak akan campur tapi yang jelas kan Kalau menurut saya Karena tadi saya katakan bahwa seginya bank hanya melihat debiturnya saja kreditur dan debitur saja hubungannya ini Adapun penjamin ini mungkin dia saat pertama saja diminta hadir untuk memberikan persetujuan tanda tangan hak tanggungan dan seterusnya



setelah itu debitur ini harusnya menyampaikan kepada pemberi agunan tadi apakah diperpanjang atau dan seterusnya kalau kesepakatan tadi katakanlah ada kredit mobil dan seterusnya antara mereka saja saya kira tetapi tentu saja pemberi agunan tadi dengan itikad baiknya membantu si debitur ini agar mendapat kredit dengan harapan Nanti pada waktunya Saya kira tidak mau memberi agunan dieksekusi asetnya karena bukan dia yang menikmati kreditnya begitu karena debitur hanya membantu saja proses ini berjalan sebagai jembatan saja begitu nanti pada waktunya diharapkan ada pertukaran sebetulnya begitu pertukaran agunan adapun ada kesepakatan a dan b itu saya kira satu hal yang antara mereka berdua saja Bank tidak akan melihat itu ;

- Bahwa dari dari ilustrasi kasus seperti itu, pendapat ahli di manapun pemberi agunan tadi tidak ingin asetnya di eksekusi dia hanya berharap membantu si Debitur ini untuk katakanlah melengkapi persyaratan di bank dengan harapan dia nanti secara sendiri mampu Apakah dengan pertukaran agunan Apakah kemudian dia punya aset lagi di masukan sehingga ini dikeluarkan pada dasarnya segitu karena dari sisi banknya sudah terpenuhi 5 C karena agunannya cukup begitu walaupun milik pihak lain bank hanya melihatnya ini macet kreditnya pada waktunya akan di eksekusi
- Bahwa dengan komunikasi jalan terus itikadnya tersampaikan ada komunikasi tapi sebagai pemberi agunan sejatinya seperti itu tidak ingin asset itu hilang karena dia tidak menikmati kredit sepadankah antara uang yang diberikan tadi dengan nilai asetnya dia mungkin menjauh barangkali
- Bahwa pada saat tidak diperpanjang plafon rekening koran oleh pihak Bank apakah debitur berhak pihak bank meminta untuk pelunasan segera apakah pihak debitur itu berhak untuk minta restruktur karena kondisi tidak mungkin melunaskan sekaligus dalam jumlah yang besar tetapi paling tidak diangsur sekian lama sehingga lunas agar agunan tersebut agar tidak di eksekusi, pendapat ahli Secara normatif ada yang namanya program restructuring itu ada sejak 2000 saya kira sejak lama diatur Bank Indonesia kalau di OJK ini mungkin sejak 2019 tapi 2012 ada PBI yang berlaku 7 tahun itu OJK menggantikan walaupun secara subtansinya sama cuma ganti baju saja tapi hak debitur adalah bisa dia minta itu dia minta direstrukturisasi apalagi di COVID sekarang OJK ada POJK nomor 11 / 03/POJK tahun 2020 tentang stimulus perekonomian nasional sebagai kebijakan counter sickal dampak penyebaran covid-19 ada bisa;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Bisa memungkinkan tidak karena kemampuan debitur hanya di 20 juta sebulan mengajukan sebesar itu direstruktur jangka panjang memungkinkan atau tidak, pendapat ahli Kalau ditanyakan memungkinkan itu sangat bergantung pada pertimbangan banknya, secara teori memungkinkan apa lagi debitur ini punya itikad baik sebetulnya Cuma kemampuan menurun kalau bank yang baik dikasih kesempatan itu ;
- Bahwa pendapat ahli era sekarang ada POJK Nomor 11/POJK/03 tahun 2020 dalam rangka menghadapi covid 19 ini perbankan bisa membantu di restrukturisasi kreditnya ;
- Bahwa kalau sebelum Covid-19 PBI tahun 2012 mengenai penilaian kualitas aktiva bank umum 2012 dicabut oleh OJK tahun 2019 tapi prinsipnya Bank terbiasa memberikan restrukturisasi karena debiturnya karena bank berbeda Bank itu sangat konsen kalau debitur nya Mengalami penurunan usaha maka dia lakukan pembinaan mungkin kalau ini itikadnya baik mungkin ditambahkan lagi kreditnya bisa jadi gitu kalau memang dimungkinkan prospeknya bagus dan seterusnya ;
- Bahwa Kalau asset pertanggungan itu apakah harus ada hubungan garis darah yang bisa misalnya asset orang tua atau misalnya saudara sekandung bisa juga namun dari informasi perbankan yang bisa hanya asset atas nama orang tua karena isteri, pendapat ahli Pada prinsipnya siapapun boleh memberikan agunan tadi untuk menjamin kredit yang diajukan debitur itu tadi siapa pun boleh tidak ada hubungan darah pun boleh sepanjang memang nilai agunan tadi memang memenuhi syarat Aman dan seterusnya ;
- Bahwa apabila objeknya ada dijaminan di bank lain apakah dimungkinkan dalam praktek perbankan, pendapat ahli Kalau objeknya masih dipihak lain saya kira tidak bebas dia tukar menukar aset yang bebas, yang bebas bagi Bank sulit nanti kalau take over dimungkinkan karena ada take over dalam perbankan itu ada tapi kalau pertukaran asset tentu asset yang bebas dari beban-beban kalau sedang diagunkan pihak lain saya kira tidak bisa ;
- Bahwa mengenai cession dalam praktek perbankan apakah wajar misalnya bank menjual hak tagihnya beserta tagihannya ke bank lain, pendapat ahli Dalam praktek diatur kredit tadi pengalihan utang boleh dilakukan oleh bank diatur 613 mengatur itu 613 KUHPerdara menyebutkan pengalihan hak tagih dimungkinkan dalam praktik perbankan juga kalau perjanjian yang lengkap ada itu klausula assignmen pengalihan tagihan itu ada ;

Halaman 83 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL

#### 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)



- Bahwa pendapat ahli kalau cessie secara formal harus Diberitahukan kepada debitur saja tapi tanpa persetujuan dikasih tahu saja ini karena perumusannya atau tidak dikasih tahu atau debitur ikut mengetahui 613 KUHPerdara ;
- Bahwa pendapat ahli perbedaan Bank dengan pegadaian, Bedanya banyak itu tadi yang penting adalah barangnya bagus diterima kalau bank tidak ;
- Bahwa pendapat ahli Sertipikat biasanya tidak digadaikan lembaganya dengan hak tanggungan tapi dengan hak tanggungan pengikatannya;
- Bahwa apabila kalau sertipikat itu masih sengketa di Pengadilan menang lalu banding ke Pengadilan Tinggi apakah proses eksekusi masih tetap atau menunggu sampai inkraht. Pendapat ahli Tentu tujuannya lelang untuk mendapatkan pelunasan tentu saja pembelinya tidak akan aman karena sedang ada sengketa kalau pembelinya yang kritis tidak mau beli itu ;
- Bahwa dalam prakteknya rekening koran tadi diperpanjang-diperpanjang hanya membayar bunganya bisa 10 tahun, bisa 20 tahun baru terakhir dibayarkan pokok pinjaman apakah dalam prakteknya pernah terjadi, pendapat ahli belum menemukan kalau di atas 10 tahun itu panjang sekali Jarang ada biasanya jangka pendek setahun perpanjang mungkin sekitar 5 tahun lima tahun baru tapi itu tergantung pada Bank-nya yang kalau banknya masih bisa percaya kepada debiturnya mungkin di eksen terus ;  
Menimbang bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah

mengajukan bukti :

#### Bukti Surat:

1. Foto kopi Tanda Terima Dokumen Asli, Rumah di Jalan Wilis Merapi No.1 Perum Bukit Permai Cibubur atas nama Ny.Ernalia Sri Bintang,S.H, diserahkan oleh Ny.Dian Hariani kepada Ny.Ernalia Sri Bintang,S.H tanggal 5 Juli 2014, Tanda Terima ini juga sebagai perincian dokumen yang diserahkan ke PT.Bank Central Asia (BCA) pada tanggal 10 Juli 2014 menjadi satu kesatuan dengan bukti T-2, **diberi tanda bukti T.1**
2. Foto kopi Tanda Terima Dokumen /Jaminan No.1140/JAM/BLD/2014 tanggal 10 Juli 2014 Tergugat menyerahkan Dokumen kepada PT.Bank Central Asia (BCA) yaitu SHM No. 6378/Cibubur atas nama Ny.Ernalia Sri Bintang,S.H dan IMB Nomor : 8154/IMB/1990 tanggal 29-09-1990 sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang diberikan PT.Bank Central Asia (BCA),Tbk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat , Perincian Dokumen yang diserahkan tercantum dalam bukti T.1, **diberi tanda bukti T.2 ;**

3. Foto kopi Perjanjian Kredit Nomor : 0114/PK/BLD/2014, tanggal 16 Juli 2014, Perjanjian Kredit antara Tergugat dengan PT.Bank Central Asia (BCA),Tbk, fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran) dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), diberi tanda **bukti T.3 ;**
4. Foto kopi Perjanjian Kredit Nomor : 0580/PK/SLK/2015 tanggal 23 Juni 2015, Perjanjian Kredit antara PT. Eora Mitra Sejati dengan PT.Bank Central Asia (BCA),Tbk, fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran) dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), **diberi tanda bukti T.4 ;**
5. Foto kopi Pemberitahuan Perpanjangan Fasilitas Kredit No.008/SRT/AO//2019, tanggal 7 Januari 2019, Pemberitahuan PT.Bank Central Asia (BCA) kepada Tergugat dan PT.Eora Mitra Sejati : bahwa perpanjangan Perjanjian terhambat karena berdasarkan BI Checking ada tunggakan yang belum diselesaikan antara Tergugat dengan Bank DBS, Pemberitahuan ini disampaikan bukan karena ada tunggakan Tergugat kepada PT.Bank Central Asia (BCA), **diberi tanda bukti T.5 ;**
6. Foto kopi Fasilitas Kredit Nomor : 004/EORA//19, tanggal 18 Januari 2019, Tergugat menyampaikan kepada PT.Bank Central Asia (BCA),Tbk, : Bahwa Penyelesaian tunggakan di Bank DBS masih dalam proses negosiasi dan Tergugat masih menunggu jawaban dari Bank DBS. Tergugat juga telah menyampaikan hal tersebut pada meeting tanggal 16 Januari 2019 dengan Pihak PT.Bank Central Asia (BCA),Tbk di Kantor BCA KCU Bidakara, **diberi tanda bukti T.6 ;**
7. Foto kopi Pemberitahuan Fasilitas Kredit No.024/SRT/AO//2019 tanggal 18 Januari 2019, Pemberitahuan PT.Bank Central Asia (BCA),Tbk kepada Tergugat: Bahwa Fasilitas Kredit Lokal tidak bisa diperpanjang dan harus segera dilunaskan seluruhnya sebesar total Rp.1.209.866.546,37 (Pokok, Bunga dan Denda) selambat-lambatnya pada tanggal 31 Januari 2019, **diberi tanda bukti T.7 ;**
8. Foto kopi Pemberitahuan Fasilitas Kredit No.024A/SRT/AO//2019 tanggal 18 Januari 2019, Pemberitahuan PT.Bank Central Asia (BCA),Tbk kepada Tergugat: Bahwa Fasilitas Kredit Lokal tidak bisa diperpanjang dan harus segera dilunaskan seluruhnya sebesar total Rp.605.203.430,19 (Pokok,

Halaman 85 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL

#### 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

Bunga dan Denda) selambat-lambatnya pada tanggal 31 Januari 2019, **diberi tanda bukti T.8** ;

9. Foto kopi Fasilitas Kredit Lokal, Nomor : 007/EORA/I/19, tanggal 28 Januari 2019, Tergugat menyampaikan 3 Hal kepada PT.Bank Central Asia (BCA),Tbk, **Pertama** mengenai penyelesaian tunggakan di Bank DBS dan Permohonan Fasilitas Kredit Lokal bisa diperpanjang, **Kedua** : Tergugat memberitahukan apabila tidak disetujui diperpanjang, Tergugat memohon pengembalian secara bertahab Rp.20.000.000,- per bulan dan **Ketiga** : menyampaikan kesanggupan restruktur selama 20 tahun, **diberi tanda bukti T.9** ;
10. Foto kopi Keterangan Pelunasan Pembiayaan No.971/MBF/CR/IV/2019, tanggal 18 April 2019. PT.Mizuho Balimor Finance menyampaikan surat keterangan lunas kepada Tergugat atas Mobil Mobilio 1.5 E.M-CVT 2014, Nomor Polisi B 1582 TYK, No. Kontrak 022791/CV14/002388, Kendaraan tersebut adalah milik Ny.Ernalia Sri Bintang, angsuran kendaraan tersebut dibayarkan dari fee yang Tergugat berikan kepada Ny.Ernalia Sri Bintang setiap bulannya, **diberi tanda bukti T.10** ;
11. Foto kopi Peringatan I (Pertama) No.023/SRT/MBR/V/2019, tanggal 9 Mei 2019, PT.Bank Central Asia (BCA),Tbk menyampaikan kepada PT.Eora Mitra Sejati karena tidak diperpanjangnya Fasilitas Kredit, harus melunasi segera selambat-lambatnya tanggal 29 Mei 2019, **diberi tanda bukti T.11** ;
12. Foto kopi Peringatan I (pertama ) No.024/SRT/MBR/V/2019, tanggal 9 Mei 2019, PT.Bank Central Asia (BCA),Tbk menyampaikan kepada **Tergugat** karena tidak diperpanjangnya Fasilitas Kredit, harus melunasi segera selambat-lambatnya tanggal 29 Mei 2019, **diberi tanda bukti T.12** ;
13. Foto kopi Peringatan II( Kedua) No.028/SRT/MBR/VI/2019, tanggal 11 Juni 2019, PT.Bank Central Asia (BCA),Tbk menyampaikan kepada **PT.Eora Mitra Sejati** karena tidak diperpanjangnya Fasilitas Kredit, harus melunasi segera selambat-lambatnya tanggal 25 Juni 2019, **diberi tanda bukti T.13** ;
14. Foto kopi Peringatan II (Kedua ) No.029/SRT/MBR/VI/2019, tanggal 11 Juni 2019, PT.Bank Central Asia (BCA),Tbk menyampaikan kepada **Tergugat** karena tidak diperpanjangnya Fasilitas Kredit, harus melunasi segera selambat-lambatnya tanggal 25 Juni 2019, **diberi tanda bukti T.14** ;
15. Foto kopi Peringatan III (Ketiga) No.059/SRT/MBR/VI/2019, tanggal 17 Juli 2019, PT.Bank Central Asia (BCA),Tbk menyampaikan kepada Tergugat

Halaman 86 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL

#### 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

karena tidak diperpanjangnya Fasilitas Kredit, harus melunasi segera selambat-lambatnya tanggal 31 Juli 2019, **diberi tanda bukti T.15** ;

16. Foto kopi Peringatan III (Ketiga) No.060/SRT/MBR/VI/2019, tanggal 17 Juli 2019, PT.Bank Central Asia (BCA),Tbk menyampaikan kepada **PT.Eora Mitra Sejati** karena tidak diperpanjangnya Fasilitas Kredit, harus melunasi segera selambat-lambatnya tanggal 31 Juli 2019, **diberi tanda bukti T.16** ;
17. Foto kopi Permohonan Restrukturisasi Kredit, No. 17/EORA/VII/19, tanggal 17 Juli 2019, Tergugat menyampaikan meeting yang dilaksanakan tanggal 2 Juli 2019 di Kantor Pusat PT.Bank Central Asia (BCA),Tbk dan Permohonan Restrukturisasi Penyelesaian Kredit Tergugat di PT.Bank Central Asia (BCA),Tbk, **diberi tanda bukti T.17** ;
18. Foto kopi Tanggapan, Permohonan Penghapusan BDO, dan restrukturisasi No.25/EORA/VIII/19, tanggal 21 Agustus 2019, Tergugat menyampaikan permohonan penghapusan sisa bunga, denda dan ongkos dan membayar pokok utang saja serta permohonan proses lelang, **diberi tanda bukti T.18**
19. Foto kopi Surat Jawaban atas surat No. 25/EORA/VIII/19, No. 076/SRT/AO/VIII/2019, tanggal 23 Agustus 2019 PT. Bank Central Asia (BCA),Tbk, menjawab surat Tergugat No.25/EORA/VIII/19 yang isinya Permohonan Tergugat tidak dapat disetujui, **diberi tanda bukti T.19** ;
20. Foto kopi Surat Permohonan atas surat No. 076/SRT/AO/VIII/2019, No.29/EORA/IX/19, tanggal 5 September 2019, Tergugat menyampaikan Permohonan dan tanggapan atas surat PT.Bank Central Asia (BCA),Tbk, Isi dari Surat ini Tergugat memohon mengangsur pokok hutangnya saja dan ada asset orang tua Tergugat yang apabila terjual ada bagian hak warisan Tergugat didalamnya yang bisa membantu membayar utang Tergugat kepada PT.Bank Central Asia (BCA),Tbk, **diberi tanda bukti T.20** ;
21. Foto kopi Klarifikasi Obyek Lelang No.2529/KLR-SA/XI/2019, tanggal 13 November 2019, PT. Balai Lelang Star menyampaikan surat meminta klarifikasi Tergugat atas obyek Jaminan berdasarkan Surat Perintah Kerja (SPK) No.1540/RPK/2019 tanggal 28 Oktober 2019 dari PT.Bank Central Asia (BCA),Tbk, kepada PT.Balai Lelang Star, **diberi tanda bukti T.21** ;
22. Foto kopi Pemberitahuan Lelang Eksekusi No.,003/RPK/2020, tanggal 6 Januari 2020 PT.Bank Central Asia (BCA),Tbk, menyampaikan kepada Tergugat bahwa anggunan akan dilelang di KPKNL Jakarta III tanggal 14 Januari 2020, **diberi tanda bukti T.22** ;

Halaman 87 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL

#### 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

23. Foto kopi Permohonan Penangguhan Sementara Pembayaran Angsuran No.055/EORA/V/20, tanggal 19 Mei 2020, Tergugat menyampaikan Permohonan penangguhan sementara pembayaran angsuran ke PT.Bank Central Asia (BCA),Tbk, karena wabah Covid-19 dan diberlakukan PSBB, kondisi tersebut berdampak langsung kepada usaha Tergugat, **diberi tanda bukti T.23 ;**
24. Foto kopi Rekap Fee Pinjam Sertifikat dari Tergugat dan PT.Eora Mitra Sejati kepada Ny.Ernalia-Sri-Bintang Periode 2014 s/d Novemver 2019, Dalam rekap tersebut Tergugat menunjukkan komitmen waktu dan jumlah pembayaran Fee sesuai kesepakatan antara Tergugat dengan Ny.Ernalia-Sri-Bintang atas Sertifikat Persil Wilis yang dipinjamkan Ny.Ernalia-Sri-Bintang kepada Tergugat, Mulai Desember 2019 dan seterusnya Tergugat sudah menyampaikan secara lisan kepada Ny.Ernalia-Sri-Bintang ketidaksanggupan Tergugat memberi Fee lagi kepada Ny.Ernalia-Sri-Bintang, **diberi tanda bukti T.24 ;**
25. Foto kopi Rekap Kredit Lokal dan Administrasi disetor Tergugat dan PT.Eora Mitra Sejati kepada PT.Bank Central Asia (BCA),Tbk, Periode Juli 2014 s/d Maret 2020. Dalam Rekap tersebut Tergugat menunjukkan komitmen waktu dan jumlah kewajiban Tergugat dan PT.Eora Mitra Sejati yang disetorkan ke kepada PT.Bank Central Asia (BCA),Tbk, selama perjanjian kredit berlangsung dan setelah perjanjian kredit tidak diperpanjang oleh PT.Bank Central Asia (BCA),Tbk, diberi tanda bukti T.25
26. Foto kopi Tanda Buku Undang-Undang Negara RI Tahun 1945 disertai Adendum, Penerbit PT.Gramedia Pusaka Utama, Jakarta, Cetakan ketiga : Desember 2018, Halaman 32, Undang-Undang Dasar (UUD) Tahun 1945, Pasal 29, Ayat 2, Negara menjamin Kemerdekaan tiap-tiap penduduk untuk memeluk agamanya masing-masing dan untuk beribadat menurut agamanya dan kepercayaannya itu, diberi **tanda bukti T.26 ;**
27. Foto kopi Kitab Al-Qur'an dan Terjemahan, Yayasan Penyelenggara Penjerjemahan/Penafsiran Al-Qur'an, tanggal 1 Maret 1971, Surat Al Baqarah ayat 278-279, **diberi tanda bukti T.27 ;**
28. Foto kopi Buku Tafsir Al-Misbah, Volume 1, Penerbit Lentera Hati, Cetakan II, bulan November 2009, Penulis M. Quraish Shihab, Halaman 725 sampai dengan halaman 727, Bukti ini melengkapi tafsir dan keterangan atas Bukti T-26, diberi **tanda bukti T.28 ;**

Halaman 88 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL

#### 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

29. Foto kopi Buku Pintar Agama Islam, Penerbit Cahaya Salam, Cetakan CVI, bulan Desember 2005, Penulis Syamsul Rijal Hamid, Halaman 224-225, **diberi tanda T.29** ;
30. Foto kopi <https://komisiinformasi.go.id/?p=1795>, Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, Pasal 22 Ayat 1 dan 2, **diberi tanda bukti T.30** ;
31. Foto kopi <https://www.ojk.go.id/Files/box/keuangan-berkelanjutan/pbi-nomor-14-15-pbi-2012.pdf>, Peraturan Bank Indonesia, Nomor 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, Pasal 1 ayat 26, diberi tanda bukti T.31 ;
32. Foto kopi Cetak rekening Giro BCA atas nama Fahrizal Fardinsyah (Tergugat), Nomor rekening 1280141999, bulan Desember 2018 sampai dengan bulan Juni 2020, **diberi tanda bukti T.32** ;
33. Foto kopi Hasil Cetak Rekening Giro BCA atas nama PT.Eora Mitra Sejati, Nomor Rekening 1281717770, bulan Desember 2018 sampai dengan bulan Juni 2020, diberi tanda **bukti T.33** ;
34. Foto kopi Informasi Rekening-Mutasi Rekening, atas nama Fahrizal Fardinsyah, Nomor Rekening 1280141999, Periode 1 Juli 2020 sampai dengan 16 Juli 2020, **diberi tanda bukti T.34** ;
35. Foto kopi Informasi Rekening-Mutasi Rekening, atas nama PT.Eora Mitra Sejati, Nomor Rekening 1281717770, periode 1 Juli 2020 sampai dengan 16 Juli 2020, **diberi tanda bukti T.35** ;
36. Foto kopi Grosse/Salinan Akta, Pendirian Perseroan Terbatas PT.Eora Mitra Sejati, Nomor 2, Tanggal 29 Desember 2011, berkedudukan di Jakarta Selatan, Notaris Lenggogeni Helmy, S.H., M.Kn, SK MENKUM dan HAM RI No. C-434.HT.03.01-TH.2007, Kabupaten Bogor, **diiberi tanda bukti T.36** ;
37. Foto kopi Grosse/Salinan Akta, Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT.Eora Mitra Sejati, Nomor 1, Tanggal 14 September 2016, berkedudukan di Jakarta Selatan, Notaris/PPAT Lenggogeni Helmy, S.H., M.Kn, SK MENKUM dan HAM RI No. C-434.HT.03.01-TH.2007, SK. Kepala BPN RI.No. 108/KEP-17.3/III/2011, Kabupaten Bogor, **diiberi tanda bukti T.37** ;
38. Foto kopi Grosse/Salinan Akta, Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT.Eora Mitra Sejati, Nomor 1, Tanggal 10 Juli 2017, berkedudukan di Jakarta Selatan, Notaris/PPAT Lenggogeni Helmy, S.H., M.Kn, SK MENKUM dan HAM RI No. C-434.HT.03.01-TH.2007, SK. Kepala BPN RI.No. 108/KEP-17.3/III/2011, Kabupaten Bogor, **diiberi tanda bukti T.38** ;

Halaman 89 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

39. Foto kopi Penyelesaian Kredit Bermasalah atas nama Fahrizal Fardinsyah dan PT. Eora Mitra Sejati, No.044/SRT/MBR/VII/2020, tanggal 10 Juli 2020, **diberi tanda bukti T.39** ;
40. Foto kopi <https://web.whatsapp.com/>, Tampilan Layar Group Whatsapp (WA) Kel. Cibubur, periode tanggal 14 Juli 2020 sampai dengan tanggal 15 Juli 2020, diberi **tanda bukti T-40** ;
41. Foto kopi <https://web.whatsapp.com/>, Tampilan Layar Group Whatsapp (WA) antara Tergugat dengan Istri Penggugat, periode tanggal 24 Februari 2019 sampai dengan tanggal 19 Juli 2020, diberi **tanda bukti T-41** ;
42. Foto kopi <https://kbbi.web.id/>, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus versi online/daring (dalam jaringan), **diberi tanda bukti T-42**
43. <https://www.hukumonline.com/pusatdata/viewfile/lt5243d51900ee3/parent/17229>, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1372 dan Pasal 1373, diberi **tanda bukti T-43** ;
44. <https://drive.google.com/file/d/1P-ai4KzNw8iX059Jm1waQO2wer3KJGZ/view>, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), Pasal 310 Ayat (1),(2), dan (3), Pasal 311 Ayat (1), Pasal 314 Ayat (1), (2) dan (3), Pasal 315, dan Pasal 318 Ayat (1), diberi **tanda bukti T-44** ;
45. [https://web.kominfo.go.id/sites/default/files/users/4761/UU%2019%20tahun%2020\\_16.pdf](https://web.kominfo.go.id/sites/default/files/users/4761/UU%2019%20tahun%2020_16.pdf), Undang-Undang Republik Indonesia No.19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, Pasal 1 Ayat (4), Perubahan Nomor 4, dan Pasal 45 Ayat (3), diberi **tanda bukti T-45** ;
46. <http://www.dpr.go.id/doksetjen/dokumen/-Regulasi-UU-No.-11-Tahun-2008-Tentang-Info-dan-Transaksi-Elektronik-1552380483.pdf>, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, Pasal 27 Ayat (3), **diberi tanda bukti T-46**
47. Foto kopi Peringatan I (Pertama), No. 153/HKM/W08/2020, tanggal 28 Juli 2020, PT.Bank Central Asia, Tbk. Menyampaikan kepada PT.EORA MITRA SEJATI bahwa fasilitas kredit harus dilunasi segera selambat-lambatnya tanggal 10 Agustus 2020, diberi **tanda bukti T.47** ;
48. Foto kopi Peringatan I (Pertama), No. 154/HKM/W08/2020, tanggal 28 Juli 2020, PT.Bank Central Asia, Tbk. Menyampaikan kepada TERGUGATI bahwa fasilitas kredit harus dilunasi segera selambat-lambatnya tanggal 10 Agustus 2020, diberi **tanda bukti T.48** ;

Halaman 90 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 79/Pdt.G/2020/PN JKT SEL



49. **Foto kopi Tanggapan Surat No.** No. 153/HKM/W08/2020 dan No. 154/HKM/W08/2020, No.066/EORA/VIII/20, tanggal 5 Agustus 2020, Tergugat menyampaikan surat tanggapan ke.PT.Bank Central Asia,Tbk atas surat No. 153/HKM/W08/2020 dan No. 154/HKM/W08/2020, diberi **tanda bukti T.49** ;
50. Foto kopi Peringatan II (Kedua) No.164/HKM/W08/2020, tanggal 10 Agustus 2020, PT.Bank Central Asia,Tbk. Menyampaikan kepada PT.EORA MITRA SEJATI bahwa fasilitas kredit harus dilunasi segera selambat-lambatnya tanggal 25 Agustus 2020, diberi **tanda bukti T.50** ;
51. Foto kopi Peringatan II (Kedua) No.165/HKM/W08/2020, tanggal 10 Agustus 2020, PT.Bank Central Asia,Tbk. Menyampaikan kepada TERGUGAT bahwa fasilitas kredit harus dilunasi segera selambat-lambatnya tanggal 25 Agustus 2020, diberi **tanda bukti T.51** ;
52. Foto kopi Informasi Rekening-Mutasi Rekening, atas nama PT.Eora Mitra Sejati, Nomor Rekening 1281717770, periode 1 Agustus 2020 sampai dengan 24 Agustus 2020, diberi **tanda bukti T.52** ;
53. Foto kopi Informasi Rekening-Mutasi Rekening, atas nama Fahrizal Fardinsyah, Nomor Rekening 1280141999, periode 1 Agustus 2020 sampai dengan 24 Agustus 2020, diberi **tanda bukti T.53** ;
54. Foto kopi Tanggapan Surat No. 164/HKM/W08/2020 dan No.165/HKM/W08/2020, No.075/EORA/VIII/20, tanggal 21 Agustus 2020, Tergugat menyampaikan surat tanggapan ke.PT.Bank Central Asia,Tbk. Atas surat No.164/HKM/W08/2020 dan No. 165/HKM/W08/2020, diberi **tanda bukti T.54** ;
55. Foto kopi Peringatan ke III (Ketiga) No.176/HKM/W08/2020, tanggal 26 Agustus 2020, PT.Bank Central Asia,Tbk. Menyampaikan kepada PT.Eora Mitra Sejati bahwa fasilitas kredit harus dilunasi segera selambat-lambatnya tanggal 8 September 2020, diberi **tanda bukti T.55** ;
56. Foto kopi Peringatan ke III (Ketiga) No.177/HKM/W08/2020, tanggal 26 Agustus 2020, PT.Bank Central Asia,Tbk. Menyampaikan kepada TERGUGAT bahwa fasilitas kredit harus dilunasi segera selambat-lambatnya tanggal 8 September 2020, diberi **tanda bukti T.56** ;

Alat bukti surat diatas telah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya ternyata bukti surat berupa T.1 s/d T.56 sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda T.3, T.4, T.11, T.12, T.17, T.18, T.20, T.47, T.48, T.50, T.51, T.55 dan T.56 berupa kopi dari kopi, asli tidak bisa ditunjukkan dimuka persidangan



sedangkan bukti surat bertanda T.24, T.25, T.34, T.35, T.52 dan T.53 sesuai Print Out dan seluruh alat bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup ;

Bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti:

**Bukti Surat:**

1. Foto kopi Surat Turut Tergugat Nomor : B.054/SP.1/SME-R/SnD03/1017 tertanggal 5 Oktober 2017 Perihal Surat Peringatan Pertama (**Surat Peringatan Pertama**) yang dikeluarkan Turut Tergugat selaku Kreditur kepada CV. Karunia Mitra Jaya selaku Debitur, diberi **tanda bukti TT.1A**
  - Foto kopi Surat Turut Tergugat Nomor : B.054/SP.2/SME-R/SnD03/1017 tertanggal 24 Oktober 2017 Perihal Surat Peringatan Kedua (**Surat Peringatan Kedua**) yang dikeluarkan Turut Tergugat selaku Kreditur kepada CV. Karunia Mitra Jaya selaku Debitur, diberi **tanda bukti TT.1B**
  - Surat Turut Tergugat Nomor : B.054/SP.3/SME-R/SnD03/1017 tertanggal 13 November 2017 Perihal Surat Peringatan Ketiga (**Surat Peringatan Ketiga**) yang dikeluarkan Turut Tergugat selaku Kreditur kepada CV. Karunia Mitra Jaya selaku Debitur, diberi **tanda bukti TT.1C** ;
2. Foto kopi Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 19 tertanggal 13 November 2019 yang dibuat dihadapan Al Furqan W,S.H,M.Kn, Notaris di Kota Bekasi, **diberi tanda bukti TT.2** ;
3. Foto kopi Surat Pemberitahuan kepada CV. Karunia Mitra Jaya Perihal : Peralihan Hak Tagih oleh Turut Tergugat kepada J.Supriyanto Nomor : B.073/SK/SME-R/SnD03/1119 tertanggal 14 November 2019, **diberi tanda bukti TT-3** ;
4. Foto kopi Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1731 K/Pdt/2011 tanggal 14 Desember 2011 (**"Yurisprudensi No.1731"**), diberi **tanda bukti TT-4** ;
5. Foto kopi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2701 K/Pdt/2017 tanggal 11 Desember 2017 (**"Putusan No.2701/2017"**), diberi **tanda bukti TT-5** ;



6. Foto kopi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan ("**SEMA 2012**"), **diberi tanda bukti TT-6** ;
7. Foto kopi Buku M.Yahya Harahap,S.H, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Jakarta, Penerbit Sinar Grafika, Ed.2-Cet.2,2019. Hal.103 s/d.107, **diberi tanda bukti TT-7** ;

Alat bukti surat diatas telah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya ternyata bukti surat berupa TT.1A s/d TT-1C berupa kopi dari kopi asli tidak bisa ditunjukkan dimuka persidangan, untuk bukti surat bertanda TT.2 sesuai legalisir sedangkan bukti surat bertanda TT.4 s/d TT.7 sesuai aslinya dan seluruh alat bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup ;

Bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi:

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing 02 Nopember 2020;

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 sebelum membahas permasalahan dalam gugatan maka akan dibahas terlebih dahulu formalitas sebuah gugatan;

Menimbang bahwa dalam suatu gugatan terikat dengan adanya beberapa persyaratan diantaranya adalah diperbolehkannya perubahan terhadap suatu gugatan;

Menimbang bahwa HIR tidak mengatur tentang adanya perubahan gugatan maka berdasarkan ketentuan pasal 127 Rv dapat dipakai sebagai dasar hukum dalam beracara, karena apabila perubahan gugatan tidak diperkenankan maka azas peradilannya sederhana, cepat, dan biaya ringan tidak akan tercapai;

Menimbang bahwa dalam melakukan perubahan gugatan merupakan hak yang diberikan kepada Penggugat artinya baik hakim maupun pihak



tergugat tidak dapat melarang bila Penggugat ingin mengadakan perubahan atas gugatannya;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan pasal 127 Rv perubahan gugatan dapat diperbolehkan selama persidangan tetapi bila ketentuan ini dipergunakan maka azas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan tidak tercapai, karena pada saat akan putusan dan Penggugat masih diperbolehkan melakukan perubahan gugatan, maka yang terjadi hakimpun akan memberikan kesempatan kepada tergugat untuk menanggapi perubahan tersebut dan akhirnya putusan tidak akan diputus dan terjadilah persidangan yang lama dan tidak efisien;

Menimbang bahwa untuk mencegah hal tersebut maka Mahkamah Agung dalam buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Khusus edisi 2007 tahun 2008 (buku II) memberikan batasan tentang waktu yang diperbolehkan untuk Penggugat melakukan perubahan gugatannya yaitu " *perubahan gugatan diperkenankan apabila diajukan sebelum tergugat mengajukan jawaban dan apabila sudah ada jawaban tergugat, maka perubahan tersebut haruslah dengan persetujuan Tergugat*";

Menimbang bahwa berdasarkan fakta yang terjadi dipersidangan ternyata Penggugat mengadakan perubahan gugatannya sesudah mediator menyatakan para pihak gagal melakukan mediasi dan tergugat belum memberikan jawabannya, maka perubahan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat berdasarkan ketentuan buku II Mahkamah Agung diperbolehkan;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan buku II tersebut *perubahan gugatan tersebut dapat dilakukan apabila tidak bertentangan dengan azas-azas hukum secara perdata, tidak merubah atau menyimpang dari kejadian materil* ;

Menimbang bahwa bila terjadi suatu perubahan gugatan maka kedudukan tergugat tidak boleh dirugikan hal ini agar terjadi azas keseimbangan baik kepentingan Penggugat maupun kepentingan tergugat;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta yang terjadi dipersidangan Penggugat telah mengadakan perubahan gugatan pada intinya sebagai berikut:

1. Penambahan pihak yang berperkara hal ini terlihat dari kata-kata " *karena itu dengan anggapan melihat adanya kesamaan bahwa baik persil kalibata tengah maupun persil wilis yang masing-masing adalah sama-sama milik keluarga maka selanjutnya Penggugat memohon ijin perubahan kepada Majelis Hakim dengan memasukan nyonya Rasyidah Lubis sebagai Tergugat II di samping Tergugat sendiri menjadi Tergugat I*", dan "*perubahan kepada*



*Mejelis Hakim untuk memasukan turut Tergugat PT Bank Danamon menjadi Tergugat III”;*

2. Penambahan obyek perkara hal ini terlihat dari kata-kata penggugat “*memohon jin perubahan kepada Majelis Hakim untuk memasukan sertifikat Hak Milik No. 03554/Mampang dengan seluas 2.114 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat (sekarang mohon disebut Tergugat I) dengan lokasi di Pancoran Mas Depok;”* dan “*perubahan kepada Majelis Hakim untuk memasukan kedua sertifikat Hak Guna Bangunan No. 907/Kalibata Tengah dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 907/Kalibata”;*

Menimbang bahwa dari fakta yang ada dipersidangan ternyata Penggugat telah melakukan perubahan gugatan tentang Materi pokok perkara yang berdasarkan ketentuan buku II Mahkamah Agung RI dan berdasarkan yurisprudensi MA nomor 547K/Sip/1973 yang menyatakan “*perubahan gugatan mengenai materi pokok perkara adalah perubahan tentang pokok gugatan oleh karena itu harus ditolak,*” tidak diperbolehkan karena sangat merugikan pihak-pihak yang disebutkan dalam perubahan tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas dan dikaitkan dengan fakta tentang materi perubahan gugatan perkara yang dilakukan oleh Penggugat nyatalah kalau gugatan Penggugat telah melampaui batas yang diperbolehkan oleh tindakan hukum dalam perubahan gugatan hal ini sangat merugikan pihak-pihak yang disebutkan dalam perubahan gugatan tersebut karena pihak yang yang disebutkan dalam gugatan tidak dapat mempertahankan kepentingannya secara hukum;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan penggugat telah melewati batas toleransi dalam perubahan gugatan maka Majelis menilai gugatan penggugat haruslah ditolak karenanya Penggugat di hukum untuk membayar biaya Perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan tidak memenuhi syarat sebuah gugatan maka untuk materi pokok perkara tidak akan dipertimbangkan;

Memperhatikan Pasal 127 Rv dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.776.800,- (tujuh ratus tujuh puluh enam ribu delapan ratus rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari ini : Senin, tanggal 15 Februari 2021 oleh kami : Fauziah Hanum Harahap,S.H,M.H sebagai Hakim Ketua Majelis, Haruno Patriadi,S.H,M.H dan Dedy Hermawan,S.H,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan diucapkan pada hari Senin tanggal 22 Februari 2021 dimuka persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Erna Sulistyowati, S.H selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan dihadiri oleh Penggugat, Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Haruno Patriadi,S.H,M.H**

**Fauziah Hanum Harahap,S.H,M.H**

**Dedy Hermawan,S.H,M.H**

Panitera Pengganti,

**Erna Sulistyowati,S.H**

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran -----	:	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses-----	:	Rp 100.000,-
3. Penggandaan -----	:	Rp 4.800,-
4. Panggilan -----	:	Rp 600.000,-
5. PNBP Panggilan -----	:	Rp 20.000,-
6. Materai -----	:	Rp 12.000,-
7. Redaksi -----	:	Rp. 10.000,-
Jumlah		<u>Rp.776.800,-</u>

(tujuh ratus tujuh puluh enam ribu delapan ratus 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)