



P U T U S A N
Nomor 181 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
M A H K A M A H A G U N G

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

PT. OTOMAS MULTIFINANCE, yang diwakili oleh Benny Saputra Darwis, selaku Direktur Utama, berkedudukan di Jalan R.S Fatmawati, Komplek Duta Mas Fatmawati, Blok B1 No. 25-26, Kebayoran Baru Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hazirun Tumanggor, S.H.M.H dan kawan, Advokat dan Penasihat Hukum dari Kantor Hukum "Hazirun Tumanggor, S.H., M.H., & Rekan" beralamat di Jalan Kalimalang Kav. Billy & Moon Blok E No. 5C, Pondok Kelapa Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Agustus 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat dalam Konvensi /Tergugat I dalam Rekonvensi/ Pembanding;

m e l a w a n

1. **Drs. DJOKO SANTOSO**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Kp. Angus No. 48 RT.12 RW.002, Kelurahan Tambora, Kota Jakarta Barat, alamat sekarang tidak diketahui lagi;
 2. **NY. TAMARI**, bertempat tinggal di Jalan Karang Pola Dalam I No. 1 No. RT.009/009, Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Joni Harianto, S.H. dan kawan, Advokat dari Kantor Hukum Joni yang beralamat di Jalan Halmahera Building Lt.3, Jalan Halmahera Nomor 2, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Maret 2012;
- Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II dalam Konvensi /Penggugat dalam Rekonvensi/ Terbanding I, II;

dan

Hal. 1 dari 42 hal. Put. Nomor 181 K/Pdt/2015



**1. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR
PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA**

BARAT, beralamat di Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Utama, Jakarta Barat;

Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat I/
Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Penggugat dalam Konvensi /Tergugat I dalam Rekonvensi/ Pembanding telah mengajukan gugatan terhadap sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II dalam Konvensi /Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding I, II dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat I/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Tangerang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa, Tergugat I selaku Debitur meminjam uang kepada Penggugat (PT. Otomas Multifinance) sebuah Perusahaan Jasa Keuangan pembiayaan Konsumen yang dituangkan dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen No. PK. C098/06/CF/ Oil tanggal 28 Maret 2006 dan No. PK. C098/06/CF/022 tanggal 29 Mei 2006 dengan jangka waktu 3 bulan;
2. Bahwa perjanjian hutang piutang dimaksud yang dituangkan dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen disepakati:
 - 2.1 Perjanjian Pembiayaan Konsumen No. PK C098/06/CF/011, pinjaman sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) untuk jangka waktu 3(tiga) bulan terhitung sejak tanggal 28 Maret 2006 hingga 28 Juni 2006, yang dibayar pertiga bulan;
 - 2.2 Perjanjian Pembiayaan Konsumen No.PK C098/06/CF/022, dengan jumlah pinjaman sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) untuk jangka waktu 3(tiga) bulan terhitung sejak tanggal 29 Mei 2006 hingga 28 Agustus 2006, yang dibayar pertiga bulan;
 - 2.3 Bahwa atas pinjaman tersebut dikenakan bunga sebesar 9% fixed/tetap per tiga butan, sehingga Tergugat harus membayar pinjaman pokok per tiga bulan dan biaya profisi 2,5% flat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertahun, bunganya dibayar dimuka bunganya sebesar;

3. Bahwa sebagai jaminan atas pinjaman dari Tergugat I kepada Penggugat, Tergugat I menyerahkan Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan antara lain:

- 3.1 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 391/Cengkareng yang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9681/Cengkareng terletak di Kelurahan Cengkareng, Kecamatan Cengkareng Jl. Utama Raya No. 26 dan 28 Kav. Blok X Jakarta Barat seluas 534 m², berdasarkan Surat Ukur No. 12/2356/1987 semula atas nama Djoko Santoso kemudian menjadi Djoko Santoso dan Ny. Tamari (Tergugat I);

- 3.2 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 868/Cengkareng telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9680 terletak di Kelurahan Cengkareng Barat Kecamatan Cengkareng Jl. Kencana Raya Blok. C-1 No. 3 Jakarta Barat seluas 109 m², berdasarkan Gambar Situasi No. 3585/1992 semula atas nama Djoko Santoso kemudian menjadi Djoko Santoso dan Ny. Tamari;

4. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Konsumen tersebut diatas, hal mana jaminan dimaksud Para Tergugat sepakat untuk mengikatkan diri dalam akta sebagai berikut:

- 4.1 Akta Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris Adi Triharso No. 21 dan No. 23, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 391/Cengkareng yang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9681/Cengkareng dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 868/Cengkareng telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9680/Cengkareng pada tanggal 29 Mei 2006;

- 4.2 Kemudian diterbitkan Akta Kuasa Untuk Menjual Khusus untuk menjual/ memindahkan/melepaskan hak atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 391/Cengkareng yang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9681 Akta Notaris Adi Triharso Nomor 24 dan akta kuasa untuk menjual khusus untuk Menjual/memindahkan /melepaskan hak atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 868/Cengkareng telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9680 Akta Notaris Adi Triharso Nomor 22;

Hal. 3 dari 42 hal. Put. Nomor 181 K/Pdt/2015



5. Bahwa hal mana pinjaman dimaksud telah jatuh tempo Tergugat tidak dapat melakukan kewajibannya melunasi hutang-hutang tersebut baik pokok maupun bunganya berikut kewajiban-kewajiban, lalu Penggugat melayangkan surat teguran kepada Tergugat memohon agar membayarkan pinjaman yang telah jatuh tempo berdasarkan surat perjanjian pembiayaan konsumen yang telah jatuh tempo maka Para Tergugat telah lalai dari perjanjian telah melakukan wanprestasi atas perjanjian Nomor PK C098/06/CF/011 tanggal 28 Maret 2006 dan Perjanjian Pembiayaan Konsumen Nomor PK C098/06/CF/022 tanggal 29 Mei 2006;
6. Bahwa Penggugat terus berusaha mencari Tergugat I dalam rangka untuk menyelesaikan pinjaman namun terhadap Tergugat I tidak pernah ketemu tidak pernah ditemui oleh Para Tergugat yang kemudian memberikan keterangan tidak tahu keberadaan Para Tergugat;
7. Bahwa kecurigaan Penggugat terhadap Tergugat II yang telah melakukan laporan polisi orang hilang atas hilangnya Tergugat I, tertanggal 12 April 2006, pada tanggal 6 September 2006 dilanjutkan dengan melakukan Permohonan Penetapan Kuratele terhadap Drs. Djoko Santoso seorang Purnawirawan Perwira Angkatan laut *notabene* adalah Suami Tergugat II di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
8. Bahwa Tergugat II pada tanggal 11 Desember 2006 melakukan Permohonan pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan penetapan izin penjualan barang jaminan berupa dua buah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 391/Cengkareng dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 868/Cengkareng atas nama Tergugat I dimana asli sertifikat dimaksud ada pada Penggugat;
9. Bahwa perbuatan Tergugat II yang telah berusaha untuk menjual barang jaminan berupa dua buah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 391/Cengkareng yang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9681/Cengkareng terletak di Kelurahan Cengkareng Kecamatan Cengkareng Jl. Utama Raya No. 26 dan 28 Kav. Blok X Jakarta Barat setuas 534 m², berdasarkan Surat Ukur No. 12/2356/1987 semula atas nama Djoko Santoso kemudian menjadi Djoko Santoso dan Ny. Tamari (Tergugat II) dan Sertifikat Hak Guna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan No. 868/Cengkareng telah berubah menjadi Sertifikat HGB No. 9680 terletak di Kelurahan Cengkareng Barat Kecamatan Cengkareng, Jl. Kencana Raya Blok. C-1 No. 3 Jakarta Barat seluas 109 m², berdasarkan Gambar Situasi No. 3585/1992 semula atas nama Djoko Santoso kemudian menjadi Djoko Santoso dan Ny. Tamari (Tergugat II) tanpa seijin Penggugat dengan cara memfigur Tergugat I (Drs Djoko Santoso) berdasarkan Penetapan Kuratele terhadap Tergugat I (Drs Djoko Santoso) tanggal 12 April 2006 untuk menjual jaminan dimaksud, jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum bahkan kamulase belaka untuk memperdayai Penggugat oleh karenanya Tergugat I dan II wajib bertanggung jawab atas kerugian Penggugat;

10. Bahwa kemungkinan disalahgunakannya dengan maksud untuk memperpanjang sertifikat pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, Tergugat II berdasarkan Laporan kehilangan dua buah Sertifikat HGB No. 391/Cengkareng dan Sertifikat HGB No. 868/Cengkareng atas nama Djoko Santoso pada tanggal 17 Juli 2008 dan Penetapan Kuratele terhadap Tergugat II yang telah habis masa berlakunya dimohonkan perpanjangan pada Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat), oleh karenanya Penggugat keberatan bahwa Sertifikat dimaksud dinyatakan hilang sebab asli sertifikat ada pada Penggugat yang merupakan barang jaminan atas pinjaman Tergugat;

11. Bahwa karena status Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 391/Cengkareng dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 868/Cengkareng atas nama Djoko Santoso adalah merupakan jaminan hutang yang telah habis masa berlakunya maka Penggugat sepakat untuk memperpanjang dan merubah semula Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 391/Cengkareng yang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9681/Cengkareng terletak di Kelurahan Cengkareng Kecamatan Cengkareng 31. Utama Raya No. 26 dan 28 Kav. Blok X Jakarta Barat seluas 534 m², berdasarkan Surat Ukur No. 12/2356/1987 semula atas nama Djoko Santoso kemudian menjadi Djoko Santoso (Tergugat II) dan Ny. Tamari (Tergugat I) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 868/Cengkareng telah berubah menjadi

Hal. 5 dari 42 hal. Put. Nomor 181 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9680 terletak di Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng 31. Kencana Raya Blok. C-1 No. 3, Jakarta Barat seluas 109 m², berdasarkan Gambar Situasi No. 3585/1992 semula atas nama Djoko Santoso kemudian menjadi Djoko Santoso dan Ny. Tamari (Tergugat II);

12. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 391/Cengkareng yang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9681/Cengkareng dan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 868/Cengkareng telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9680/Cengkareng atas nama Para Tergugat tersebut telah dijadikan jaminan hutang sebagaimana dalam perjanjian No. PK. C098/06/CF/ 011 tanggal 28 Maret 2006 dan No. PK. C098/06/CF/022 dan telah dibuat Akta Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris Adi Triharso No. 21 dan No. 23. kemudian akta kuasa untuk menjual Nomor 24 khusus untuk menjual/memindahkan/melepaskan hak atas tanah dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 22 Khusus untuk menjual/memindahkan/melepaskan hak atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 868/Cengkareng telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9680;

13. Bahwa sehubungan dengan perpanjangan Sertifikat HGB tersebut diatas dengan difasilitasi oleh Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat selaku Turut Tergugat dilakukan mediasi antara Penggugat dan Tergugat I dimana dalam Berita Acara Mediasi dihasilkan kesepakatan:

13.1. Bahwa Kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan permasalahan dilakukan musyawarah mufakat;

13.2. Bahwa berdasarkan penetapan Kuratele Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.188/Pdt.P/2006 PN Jak.Sel menyangkut Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 391/ Cengkareng dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 868/Cengkareng atas nama Djoko Santoso Pihak Penggugat mengakui bahwa Tergugat I menjadi Kuratele Tergugat II;

13.3. Bahwa Pihak Tergugat I sepakat untuk menyelesaikan kewajiban Tergugat II kepada Penggugat;

14. Dengan demikian perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I

Hal. 6 dari 42 hal. Put. Nomor 181 K/Pdt/2015



menyangkut Perjanjian Pembiayaan Konsumen No. PK. C098/06/CF/Oil tanggal 28 Maret 2006 dan No. PK. C098/06/CF/022 tanggal 29 Mei 2006 dengan jangka waktu 3 bulan Perjanjian dan telah jatuh tempo yang dilakukan oleh Tergugat II, berdasarkan Berita Cara Mediasi antara Ny. Tamari (Tergugat I) dengan Penggugat (PT. Otomas Multifinance) masalah permohonan atas tanah terletak di Jalan Kencana Ray a Blok C-1 No. 26 Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng Kota Jakarta barat dan terletak di Jalan Utama Raya No. 26-28 Kav. Blok X No. 563+564, Kelurahan Cengkareng, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, menjadi tanggung jawab dan wajib bertanggung jawab atas hutang Tergugat I;

15. Bahwa ternyata sejak dilakukan mediasi di kantor Turut Tergugat tanggal 5 Oktober 2009 hingga saat ini Tergugat I tidak ada niat baik untuk menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan dimaksud yang telah jatuh tempo Tergugat tidak dapat melunasi hutang-hutang tersebut baik pokok maupun bunganya berikut kewajiban-kewajiban;

16. Bahwa kewajiban Para Tergugat yang telah tertunggak yang telah jatuh tempo sejak tanggal 28 Juni 2006 dan tanggal 29 Mei 2006 dan sampai saat ini belum dilunasi dan atau belum diselesaikan maka Para Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) atas Pembiayaan Konsumen No. PK. C098/06/ CF/ Oil tanggal 28 Maret 2006 dan No. PK. C098/06/CF/022 dan, berdasarkan Berita Cara Mediasi antara Ny. Tamari (Tergugat I) dengan Penggugat (PT. Otomas Multifinance) di Kantor Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat), maka Penggugat mengalami kerugian atas kewajiban Para Tergugat kepada Penggugat sehingga saat ini dengan perincian sebagai berikut:

a. Out Sanding Nomor PK 0098/06/CF/011

Pokok Pinjaman	Rp.	150,000,000,00
Total Bunga yang harus dibayar		312,058,440,00
Tunggakan Profisi yang harus dibayar		11,250,00000

b. Nomor PK 0098/06/O7022

Pokok Pinjaman	Rp.	200,000,000,00
Total Bunga yang harus dibayar		387,182,016,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tunggakan Profesi yang harus dibayar _____ 15,000,000,00

Total jumlah tunggakan yang harus dibayar Rp 1,075,490,456,00

(satu miliar tujuh puluh lima juta empat ratus sembilan puluh ribu empat ratus lima puluh enam rupiah)

Bahwa tunggakan kewajiban oleh Tergugat di atas tidak pernah ditanggapi secara tertib baik angsuran pokok, bunga dan denda sebagaimana yang diperjanjikan meskipun telah ditegur dan diperingati berkali-kali oleh Penggugat;

17. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat yang telah merubah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 391/Cengkareng dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 868/Cengkareng atas nama Djoko Santoso dan menjadi tidak berlaku lagi menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9681/Cengkareng dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9680/Cengkareng atas nama Tergugat I dan Tergugat II jelas-jelas merugikan Penggugat, maka dalam gugatan ini melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk memutuskan serta merta dengan putusan sela memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9681/Cengkareng dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9680 / Cengkareng merupakan jaminan atas hutang Para Tergugat;
18. Bahwa perbuatan Tergugat I, dan II yang telah menimbulkan kerugian baik material maupun moril kepada Penggugat oleh karenanya menurut Pasal 1365 KUH Perdata kepada Para Tergugat dapat dibebankan ganti rugi baik sendiri-sendiri maupun tanggung renteng;
19. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat mengetahui bahwa sertifikat tersebut diatas telah dijamin kepada Penggugat, hal mana diketahui bahwa kedua sertifikat telah diperpanjang dan telah berubah setelah perjanjian dalam mediasi ditandatangani, secara fisik jaminan dimaksud dikuasai oleh Para Tergugat terlihat kegiatan usaha diatas tanah yang merupakan jaminan berupa usaha apotek yang diketahui milik Tergugat I dimana Tergugat II adalah merupakan apoteker menunjukkan Tergugat I tidak hilang namun disembunyikan hal ini merugikan Penggugat;
20. Bahwa, wajar bila Penggugat dalam hal ini hanya menuntut tanggung

Hal. 8 dari 42 hal. Put. Nomor 181 K/Pdt/2015

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)



jawab Turut Tergugat karena dalam penandatanganan Berita Cara Mediasi antara Ny. Amari (Tergugat I) dengan Penggugat (PT. Otomas Multifinance) masalah permohonan atas tanah terletak di Jalan Kencana Raya Blok C-1 No. 26, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat dan terletak di Jalan Utama Raya No. 26-28 Kav. Blok X No. 63+564, Kelurahan Cengkareng, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, segala perubahan kedua sertifikat berada dan dikuasai oleh Turut Tergugat Berita Acara Mediasi antara Ny. Tamari (Tergugat I) dengan Penggugat PT. Otomas Multifinance) masalah permohonan atas tanah terletak di Jalan Kencana Raya Blok C-1 No. 26, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat dan terletak di Jalan Utama Raya No. 26-28 Kav. Blok X No. 563+564 Kelurahan Cengkareng, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, maka sesuai dengan ketentuan dalam mediasi dapat dituntut untuk bertanggung jawab penuh menyerahkan kedua sertifikat kepada Penggugat;

21. Bahwa supaya gugatan ini nantinya tidak sia-sia maka Penggugat mohon dengan segera Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat meletakkan sita jaminan yaitu :

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 391/Cengkareng yang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9681/Cengkareng terletak di Kelurahan Cengkareng, Kecamatan Cengkareng, Jalan Utama Raya No. 26 dan 28 Kav. Blok X Jakarta Barat seluas 534 m², berdasarkan Surat Ukur No. 12/2356/1987 semula atas nama Djoko Santoso kemudian menjadi Djoko Santoso dan Ny. Tamari (Tergugat I);
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 868/Cengkareng telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9680 terletak di Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jalan Kencana Raya Blok. C-1 No. 3, Jakarta Barat seluas 109 m², berdasarkan Gambar Situasi No. 3585/1992 semula atas nama Djoko Santoso kemudian menjadi Djoko Santoso dan Ny. Tamari (Tergugat I);

22. Bahwa sehubungan dengan telah tertunggaknya kewajiban Tergugat,



perbuatan Tergugat nyata-nyata telah lalai sehingga Penggugat mengalami kerugian baik secara materiel maupun immaterial;

23. Bahwa Para Tergugat dan atau dengan pihak-pihak lain dengan persekongkolan nakal telah membuat sebidang tanah Sertifikat No. 391/Cengkareng yang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9681/Cengkareng terletak di Kelurahan Cengkareng, Kecamatan Cengkareng, Jalan Utama Raya No. 26 dan 28 Kav. Blok X Jakarta Barat seluas 534 m², berdasarkan Surat Ukur No. 12/2356/1987 semula atas nama Djoko Santoso kemudian menjadi Djoko Santoso dan Ny. Tamari dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 868/Cengkareng telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9680 terletak di Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jalan Kencana Raya Blok. C-1 No. 3 Jakarta Barat seluas 109 m², berdasarkan Gambar Situasi No. 3585/1992 semula atas nama Djoko Santoso kemudian menjadi Djoko Santoso dan Ny. Tamari, sedangkan sertifikat asli dimaksud ada pada Penggugat sehingga Para Tergugat dan Turut Tergugat dengan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat, sehingga Para Tergugat dan Turut Tergugat harus dihukum untuk menjalankan dan atau melaksanakan keputusan Hakim;
24. Bahwa akhirnya, berhubung gugatan Penggugat ini diajukan berdasarkan alat-alat bukti otentik serta akurat, dan mengingat apabila perkara hutang piutang ini berlarut-larut (tidak segera dieksekusi) justru akan merugikan kepentingan / menjadi beban Para Tergugat sendiri dan bahkan pihak lain, maka sudah layaknya apabila putusan perkara ini dinyatakan dijalankan lebih dahulu meskipun ada banding, kasasi, *verzet*, ataupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bijvoorraad*);

Berdasarkan alasan dan dalil-dalil tersebut diatas maka Penggugat memohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk memutus dengan amar putusan sebagai berikut;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji sehingga merugikan Penggugat;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiel berupa



hutang sebesar Rp1.075.490456,00 (satu miliar tujuh puluh lima juta empat ratus sembilan puluh ribu empat ratus lima puluh enam);

4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immateril berupa denda dan keuntungan yang akan didapat bila dana/uang dibayarkan tepat waktu perbuatan yang dilakukannya kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
5. Menyatakan sah, mengikat dan mempunyai kekuatan hukum Perjanjian Pembiayaan Konsumen Nomor PK C098/06/CF/011 tanggal 28 Maret 2006;
6. Menyatakan sah, mengikat dan mempunyai kekuatan hukum Perjanjian Pembiayaan Konsumen Nomor PK C098/06/CF/022 tanggal 29 Mei 2006;
7. Menyatakan sah, mengikat dan mempunyai kekuatan hukum Berita Acara Mediasi antara Ny. Tamari dengan Penggugat masalah permohonan atas tanah terletak di Jalan Kencana Raya Blok C-1 No. 26 Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat dan terletak di Jalan Utama Raya No. 26-28 Kav. Blok X No. 563-564, Kelurahan Cengkareng, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, segala perubahan kedua sertifikat berada dan dikuasai oleh Turut Tergugat Berita Cara Mediasi antara Ny. Tamari (Tergugat I) dengan Penggugat (PT. Otomas Multifinance) masalah permohonan atas tanah terletak di Jalan Kencana Raya Blok C-1 No. 26, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat dan terletak di Jalan Utama Raya No. 26-28 Kav. Blok X No. 563-564, Kelurahan Cengkareng, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat tanggal 5 Oktober 2009;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan:
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 391/Cengkareng yang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.9681/Cengkareng terletak di Kelurahan Cengkareng, Kecamatan Cengkareng, Jalan Utama Raya No. 26 dan 28 Kav. Blok X, Jakarta Barat seluas 534 m², berdasarkan Surat Ukur No. 12/2356/1987 semula atas nama Djoko Santoso kemudian menjadi Djoko Santoso dan Ny. Tamari;
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 868/Cengkareng telah



berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9680 terletak di Kelurahan Cengkareng Barat Kecamatan Cengkareng Jalan Kencana Raya Blok. C-1 No. 3, Jakarta Barat seluas 109 m², berdasarkan Gambar Situasi No. 3585/1992 semula atas nama Djoko Santoso kemudian menjadi Djoko Santoso dan Ny. Tamari;

9. Menyatakan sah, mengikat dan mempunyai kekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Notaris Adi Triharso No. 21 dan No. 23 tanggal 29 Mei 2006;
10. Menyatakan sah, mengikat dan mempunyai kekuatan hukum Akta Notaris Adi Triharso Nomor 24, akta kuasa untuk menjual khusus untuk menjual/memindahkan/melepaskan hak atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 391/Cengkareng yang telah berubah memadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9681 dan Akta Notaris Adi Triharso Nomor 22, Akta Kuasa Untuk Menjual Khusus untuk Menjual/memindahkan/melepaskan hak atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 868/Cengkareng telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9680;
11. Menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya, untuk mengosongkan area tanah hak sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat berikut bangunan yang ada di atasnya serta segala turutannya untuk menyerahkan secara nyata kepada pihak Penggugat segera dan seketika serta bebas dari segala beban, apabila diperlukan dengan bantuan alat Negara;
12. Menghukum dan menetapkan dalam putusan sela bagi Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan dengan menyerahkan :
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 391/Cengkareng yang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9681/Cengkareng terletak di Kelurahan Cengkareng, Kecamatan Cengkareng Jalan Utama Raya No. 26 dan 28 Kav. Blok X, Jakarta Barat, seluas 534 m², berdasarkan Surat Ukur No. 12/2356/1987 semula atas nama Djoko Santoso kemudian menjadi Djoko Santoso dan Ny. Tamari;
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 868/Cengkareng telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9680



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jalan Kencana Raya Blok. C-1 No. 3, Jakarta Barat seluas 109 m², berdasarkan Gambar Situasi No. 3585/1992 semula atas nama Djoko Santoso kemudian menjadi Djoko Santoso dan Ny. Tamari;

13. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada bantahan, banding dan atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
14. Menghukum Tergugat ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap bulan yang terus bertambah dihitung sejak putusan ini diputus;
15. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, dalam pengadilan yang baik ini mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi :

1. Gugatan *A quo Nebis In Idem*

1.1. Bahwa, Penggugat telah mengajukan surat gugatannya perihal gugatan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) tertanggal 24 Januari 2012 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan nomor register perkara Nomor 29/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Bar, tertanggal 25 Januari 2012;

Bahwa, Para Pihak dalam perkara *a quo* terdiri dari PT. Otomas Multy Finance, sebagai Penggugat, Drs. Djoko Santoso sebagai Tergugat I, dan Ny. Tamari sebagai Tergugat II, serta Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, sebagai Turut Tergugat;

1.2. Bahwa, sebelum gugatan sebagaimana dimaksud dalam angka (1.1) di atas diajukan, pada tahun 2010, Penggugat juga pernah mengajukan gugatan yang sama perihal gugatan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), tertanggal 15 Januari

Hal. 13 dari 42 hal. Put. Nomor 181 K/Pdt/2015

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)



2010, dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 22/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar tertanggal 15 Januari 2010;

Bahwa, pihak yang digugat dalam perkara tersebut, hanya Drs. Djoko Santoso sebagai Tergugat (Tergugat I dalam perkara *a quo*), tanpa menggugat Ny. Tamari, padahal Penggugat mengetahui kedudukan Hukum Ny. Tamari sebagai istri sah dari Drs. Djoko Santoso (Tergugat) dan sebagai kuratelnya, melalui mediasi tanggal 5 Oktober 2009, bertempat di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat;

Bahwa perkara tersebut telah diputus *verstek* (tanpa kehadiran Tergugat yaitu Drs. Djoko Santoso) dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, pada hari Senin tanggal 27 September 2010 yang terdiri dari Kemal Tampubolon, S.H., M.H., sebagai ketua Majelis, Musa Arief Aini, S.H., M.Hum dan Encep Yuliadi, S.H., masing-masing sebagai anggota dan putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 17 Januari 2011;

1.3. Bahwa, berkaitan dengan adanya penetapan sita jaminan No. 022/Pdt.G/2010/PN. JKT. BAR, Ny. Tamari (Tergugat II dalam perkara *a quo*) mengajukan gugatan perlawanan terhadap Sita Jaminan tersebut yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 675 /Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar tanggal 22 September 2010;

Bahwa, para pihak dalam perkara perlawanan ini adalah Ny. Tamari, selaku Pelawan, PT. Otomas Multi Finance, sebagai Terlawan Sita I, dan Drs. Djoko Santoso, sebagai Terlawan Sita II.

Bahwa, pada Hari Senin, tanggal 22 Agustus 2011, gugatan perlawanan ini telah diputus dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang terdiri dari Harijanto, S.H., M.H, selaku Ketua Majelis, Kemal Tampubolon, S.H., M.H., dan Maratua Rambe, S.H., masing-



masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana telah dibacakan pada Hari Selasa, tanggal 13 September 2011, dalam persidangan yang terbuka untuk umum. Bahwa atas putusan tersebut, Terlawan Sita I dan Terlawan Sita II tidak mengajukan upaya hukum banding, oleh karena itu putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa materi pokok dalam gugatan perlawanan ini adalah mengenai perlawanan terhadap sita jaminan berdasarkan Penetapan Sita Jaminan No. 022/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar, tanggal 26 Juli 2010 (Berita Acara Mediasi No. 022/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar, tanggal 26 Agustus 2010), sita jaminan mana telah dinyatakan sah dan berharga di dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 022/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar. Di dalam perlawanan ini juga dibahas mengenai gugatan perbuatan ingkar janji yang terdaftar dengan No. 022/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar, yang membahas mengenai Perjanjian Pembiayaan Konsumen No. PK. C098/06/CF/011 dan No. PK. CO98/06/CF/022. Perjanjian Pembiayaan Konsumen ini telah dibuat dan ditandatangani bersama antara Penggugat dan Tergugat I dalam perkara *a quo*. Perjanjian pembiayaan konsumen inilah yang menjadi salah satu dasar diajukannya gugatan di 3 (tiga) Nomor perkara yang berbeda, yaitu perkara Nomor 022/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar, Nomor 675/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar, dan Nomor 029/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Bar; Bahwa di dalam pertimbangan hukum putusan Nomor 675/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., halaman (30) alinea (3), disebutkan bahwa :

“Menimbang, bahwa 2 (dua) bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan N0. 391 dan No. 868 harta bersama antara Pelawan (Tergugat II dalam perkara *a quo*) dan Terlawan Sita (Tergugat I dalam perkaa *a quo*) selaku suami istri, maka menurut Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang No.1 tahun 1974, dimana tindakan terhadap harta bersama oleh suami atau istri harus mendapat

Hal. 15 dari 42 hal. Put. Nomor 181 K/Pdt/2015



persetujuan suami istri, oleh karena perjanjian pembiayaan konsumen tersebut belum mendapat persetujuan Pelawan(Tergugat II dalam Perkara *a quo*) selaku istri, maka perjanjian pembiayaan konsumen tersebut tidak sah menurut hukum”.

Halaman (30) alinea (5) :

“Menimbang, bahwa oleh karena 2 (dua) bidang tanah Sertifikat Hak Guna bangunan No. 391/Cengkareng atas nama Djoko Santoso seluas 534 m² terletak di jalan Utama raya No. 26-28 Kav.Blok 563-564, kelurahan Cengkareng, kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat dan Sertifikat Hak Guna bangunan No. 868/Cengkareng Barat atas nama Djoko Santoso seluas 109 m² terletak di jalan Kencana raya Blok C-1 No. 3, kelurahan Cengkareng Barat, kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat adalah harta bersama antara Pelawan dan Terlawan Sita II selaku suami istri itu telah diletakan sita jaminan dalam perkara Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.22/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar berdasarkan Sita Jaminan Nomor 022/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar tanggal 26 Juli 2010 dan Berita Acara Sita Jaminan No.022 /Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., tanggal 26 Agustus 2010 dan oleh karena hubungan hukum antara Terlawan sita I dengan Terlawan Sita II mengenai pinjaman uang yang dituangkan didalam perjanjian pembiayaan konsumen itu tidak sah menurut hukum, maka sita jaminan atas 2 (dua) bidang tanah tersebut harus dibatalkan dan diperintahkan untuk diangkat kembali, maka petitum pelawan point 4 (empat) dan point 5 (lima) patut dikabulkan”;

1.4. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, dapat disimpulkan, bahwa terdapat persamaan para pihak, materi perkara dan objek perkara dalam ke 3 (tiga) perkara sebagaimana tersebut di atas, dengan penjelasan sebagai berikut :

a. Para Pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Dalam perkara No. 22/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar, para pihak terdiri dari PT. Otomas Multifinance selaku Penggugat dan Drs. Djoko Santoso, selaku Tergugat;
- 2) Dalam perkara Nomor 675/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar, para pihak terdiri dari Ny. Tamari selaku Pelawan PT. Otomas Multifinance selaku Terlawan Sita I dan Drs. Djoko Santoso selaku Terlawan Sita II;
- 3) Dalam perkara 29/PDT/G/2012/ PN.Jkt.Bar, para Pihak terdiri dari PT. Otomas Multifinance selaku Penggugat dan Drs. Djoko Santoso selaku Tergugat I; Ny. Tamari selaku Tergugat II dan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat selaku Turut Tergugat;

b. Materi Perkara

- 1) Dalam perkara No. 022/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar, materi gugatan adalah perbuatan inkar janji (wan prestasi) atas Perjanjian Pembiayaan Konsumen No. PK. C098/06/CF/011 dan No. PK. CO98/06/CF/022;
- 2) Dalam perkara No. 675/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar, materi gugatan adalah perlawanan atas perkara No. 022/Pdt.G/2010/PN. JKT. BAR, di atas dengan materi perbuatan inkar janji (wanprestasi) atas dasar Perjanjian Pembiayaan Konsumen No. PK. C098/06/CF/011 dan No. PK. CO98/06/CF/022;
- 3) Dalam perkara No. 029/PDT.G/2012/PN.Jkt.Bar, materi gugatan perbuatan inkar janji (wanprestasi) atas Perjanjian Pembiayaan Konsumen No. PK. C098/06/CF/011 dan No. PK. CO98/06/CF/022.

c. Objek Perkara

Baik dalam perkara No. 022/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar, maupun dalam perkara No. 675/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar dan perkara No. 029/PDT/G/2012/PN.Jkt.Bar, objek gugatannya adalah sama, yaitu :

- 1) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 391/Cengkareng yang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan NO. 9681/Cengkareng terletak di kelurahan

Hal. 17 dari 42 hal. Put. Nomor 181 K/Pdt/2015

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)



Cengkareng, Kecamatan Cengkareng Jl. Utama Raya
No. 26 dan 28 Kav. Blok Jakarta Barat seluas 534 m2,
berdasarkan surat ukur No. 12/2356/1987;

2) Sertifikat Hak Guna bangunan No. 868/Cengkareng
yang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna
Bangunan No. 9680/Cengkareng terletak di kelurahan
Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng Jl.
Kencana Raya Blok C-1 No.3 Jakarta Barat seluas 109
m2, berdasarkan gambar situasi No. 3585/1992.

1.5. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, dapat disimpulkan,
bahwa gugatan *a quo* adalah perkara *nebis in idem*. Mengenai
dasar hukum *nebis in idem*, dapat Tergugat II kemukakan,
yaitu:

a. Pasal 1917 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa :

“Kekuatan suatu putusan yang telah memperoleh
kekuatan hukum yang pasti, hanya mengenai pokok
perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan
kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan
harus didasarkan pada alasan yang sama dan harus
diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak
yang sama dalam hubungan yang sama pula”;

b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 647 K/Sip/1973,
tanggal 13 April 1976, yang menyebutkan bahwa:

“Ada atau tidaknya asas *nebis in idem* tidak semata-mata
ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama
bahwa objek dari sengketa sudah diberi status tertentu
oleh keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan
telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah
sama”;

c. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1743 K/Pdt/1983 :

“Pengadilan Tinggi, telah salah menerapkan hukum,
karena melanggar ketentuan Pasal 1917 KUHPperdata,
yakni telah mengadili dua kali perkara kasus yang sama
dengan subjek yang sama, sedang perkara yang pertama



telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap”;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka sangat beralasan hukum dalil Tergugat II yang menyatakan bahwa gugatan *a quo* adalah *nebis in idem*. Oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar menolak gugatan *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima.

2. Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Sebagai Penggugat

2.1. Bahwa penjaminan 2 (dua) bidang tanah SHGB sebagaimana tersebut di atas tidak dilakukan dengan akta PPAT yang khusus dibuat untuk itu, tetapi hanya di bawah tangan atau dengan Akta Notaril lainnya yang justru tidak berkaitan secara langsung dengan maksud dan tujuan dari penjaminan 2 (dua) bidang tanah SHGB tersebut;

Dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Hak Tanggungan), penjaminan utang dengan benda tidak bergerak berupa tanah harus dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT. Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa pemberian hak tanggungan dilakukan dengan perbuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku;

Penjaminan yang dilakukan di bawah tangan atau yang dilakukan dengan cara yang tidak sesuai dengan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, menempatkan Penggugat sebagai kreditur konkuren, dimana benda jaminan tidak ditunjuk secara khusus;

Tanpa adanya akta pemberian hak tanggungan yang secara khusus membebaskan suatu hak atas tanah, maka hak kreditur konkuren hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu (dalam hal ini Tergugat I), karena ditinjau dari sifat haknya kreditur konkuren mempunyai hak yang bersifat perorangan. Jaminan yang bersifat perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu,

Hal. 19 dari 42 hal. Put. Nomor 181 K/Pdt/2015



hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu terhadap harta kekayaan debitur seumumnya (lihat Pasal 1131-1132 KUHPerdara). Hal ini berbeda dengan jaminan yang bersifat kebendaan;

Jaminan kebendaan merupakan jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda tertentu yang memang telah ditunjuk secara langsung dalam akta pembebanannya (contoh hak tanggungan, fidusia, hipotik). Dengan demikian Penggugat sebagai kreditur konkuren tidak berhak dan melawan hukum dengan menuntut pemenuhan suatu piutang dari hak atas tanah tertentu dari 2 (dua) bidang SHGB sebagaimana tersebut di atas;

2.2. Bahwa penjaminan 2 (dua) bidang tanah SHGB sebagaimana tersebut di atas dilakukan oleh Penggugat, melalui Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Akta PPJB) No. 21 dan 22, dan Akta Surat Kuasa Menjual No. 24 dan 22, yang dibuat oleh Adi Triharso, Notaris di Jakarta. Kedua akta tersebut bukan merupakan akta yang memberikan jaminan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Seharusnya apabila Penggugat berbicara mengenai jaminan, maka yang dimaksud adalah jaminan kebendaan hak atas tanah yang dalam hal ini adalah Hak Tanggungan. Dalam pengikatan hutang dan jaminan antara Penggugat dengan Tergugat I, sama sekali tidak ditemukan dokumen hukum atau akta otentik yang menunjukkan adanya jaminan hak tanggungan tersebut atas 2 (dua) bidang tanah SHGB. Dengan demikian, secara hukum, maka tuntutan pemenuhan pembayaran hutang Penggugat tidak dapat dipenuhi melalui 2 (dua) bidang SHGB tersebut;

2.3. Bahwa, perjanjian pembiayaan konsumen yang mengikat Penggugat dengan Tergugat I dalam perkara *a quo*, apabila dilihat dari fakta hukumnya adalah perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam 2 (dua) SHGB tersebut di atas, yang juga merupakan harta bersama dengan Tergugat II;

Bahwa, dengan merujuk pada Pasal 1 ayat (6) Keputusan Presiden RI No. 61 Tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan,

Hal. 20 dari 42 hal. Put. Nomor 181 K/Pdt/2015



yang telah dirubah dengan Keputusan Menteri Keuangan RI No. 84/PMK.012/06 tentang perusahaan pembiayaan, menyebutkan bahwa, "Perusahaan pembiayaan konsumen adalah badan usaha yang melakukan pembiayaan pengadaan barang untuk kebutuhan konsumen dengan sistem pembayaran secara angsuran atau berkala. Maka Penggugat sudah melakukan pelanggaran dalam kegiatan usahanya, oleh karena itu Penggugat tidak mempunyai kewenangan untuk membuat perjanjian pinjam uang dengan Tergugat I, khususnya;

2.4. Bahwa oleh karena, penjaminan hutang sebagaimana dilakukan oleh Penggugat I tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang hak tanggungan, dan Penggugat sebagai perusahaan lembaga pembiayaan tidak berwenang melakukan kegiatan usaha pinjam meminjam uang dengan Tergugat I, secara khusus, maka Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat, atau dengan perkataan lain, Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan ke 2 (dua) SHGB objek jaminan tersebut. Oleh karena itu, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, menolak gugatan *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

3. Gugatan *Obscur Libel*

3.1. Bahwa berdasarkan gugatan *a quo*, khususnya yang tersebut dalam angka (5), halaman (3), angka (16) halaman (5), angka (18) halaman (6), angka (22) dan (23), halaman (7) dan (8), ternyata dasar gugatan ini adalah mengenai wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

3.2. Bahwa, oleh karena dalam gugatan *a quo*, Penggugat menggabungkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, maka gugatan *a quo* adalah kabur atau tidak jelas;

3.3. Bahwa, berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI No. 1875 K/Pdt/1984, tanggal 24 April 1986, menyebutkan bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula. penggabungan perkara wanprestasi dengan perbuatan melawan



hukum adalah bertentangan dengan hukum acara yang berlaku, sehingga dengan demikian, gugatan *a quo*, harus tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

4. Gugatan *Error In Persona*

4.1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah salah menempatkan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat sebagai Turut Tergugat, karena dalam posita dan petitumnya, Penggugat memohon agar menghukum Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat untuk menyerahkan ke 2 (dua) SHGB, yaitu SHGB No. 9680/Cengkareng, dan SHGB No. 9681/Cengkareng Barat, kepada Penggugat;

4.2. Bahwa menurut Hukum Acara Perdata, kedudukan Turut Tergugat hanya untuk tunduk pada putusan terhadap perkara tersebut, bukan untuk memberikan suatu penghukuman di dalam putusannya.

Berdasarkan hal tersebut diatas, Tergugat II memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar sudilah kiranya memberikan keputusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

II. Dalam Pokok Perkara

Dalam Konvensi

1. Bahwa segala apa yang telah diuraikan oleh Tergugat II di dalam bagian eksepsi, mohon dianggap pula sebagai bagian yang tidak terpisahkan di dalam bagian pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam gugatannya angka (1) sampai dengan (5), halaman (1) sampai dengan (3), karena alasan sebagai berikut :

2.1. Tergugat II selaku istri yang sah, tidak pernah mengetahui adanya perikatan antara Tergugat I dengan Penggugat, melalui Perjanjian Pembiayaan Konsumen, No. PK C098/06/CF/011, dan Perjanjian Pembiayaan Konsumen, No.



PK C098/06/CF/022 serta Akta Pengikatan Jual Beli No. 21 dan 23, tanggal 29 Mei 2006, dan Akta Kuasa untuk Menjual No. 22 dan 24, yang semuanya dibuat oleh dan dihadapan Notaris Adi Triharso, dan Tergugat II, juga tidak pernah memberikan persetujuan dalam bentuk apapun berkaitan dengan perikatan antara Tergugat I dengan Penggugat tersebut di atas;

- 2.2. Bahwa, dalil Penggugat dalam angka (5) menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi atas ke 2 (dua) Perjanjian Pembiayaan Konsumen tersebut. Mengenai hal ini juga ditegaskan kembali oleh Penggugat dalam gugatannya angka (16), halaman (5), namun di dalam gugatan angka (18), halaman (6) dan angka (23), halaman (7) dan (8), disebutkan bahwa Tergugat I dengan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat. Dalam hal ini, Penggugat telah menggabungkan 2 (dua) perbuatan hukum dalam satu gugatan, yaitu wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum. Sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1875 K/Pdt/1984, tanggal 24 April 1986, menyebutkan bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula. Berdasarkan penjelasan di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang Memeriksa perkara *a quo*, untuk menolak dalil Penggugat tersebut.
3. Bahwa Tergugat II, menolak dalil Penggugat dalam gugatannya angka (7), (8), dan (9) halaman (3) dan (4), karena:
 - 3.1. Bahwa hilangnya Tergugat I, secara fakta hukumnya adalah benar dan bukan merupakan rekayasa hukum, yang dapat menimbulkan kecurigaan, sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat. Hal ini sesuai dengan fakta hukum, bahwa semua perikatan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I, dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan Tergugat II sebagai istri sah dari Tergugat I. Apalagi

Hal. 23 dari 42 hal. Put. Nomor 181 K/Pdt/2015



ditambah dengan adanya fakta hukum, bahwa yang menandatangani untuk memberikan persetujuan adalah seorang perempuan bernama Helena Setiawati, yang dianggap sebagai istri dari Tergugat I;

Bahwa perlu diinformasikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, Akta Nikah yang dijadikan dasar adanya hubungan suami istri antara Tergugat I dengan Helena Setiawati adalah akta nikah yang diduga palsu, hal ini dikuatkan dengan Surat Keterangan No. KK. 09.05.3/Pw.01/88/2011, tanggal 25 Mei 2011, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan Koja yang menyatakan bahwa nama Tergugat I dan Helena Setiawati yang mengaku menikah di KUA Kecamatan Koja pada hari Minggu, tanggal 23 Desember 1981, dengan No. 215/1981, setelah dilakukan pengecekan di register kami, ternyata kutipan akta nikah tersebut tidak tercatat, karena pada hari dan tanggal yang tersebut yang menikah bukanlah Tergugat I dengan Helena Setiawati, tetapi atas nama orang lain;

3.2. Bahwa dengan telah hilangnya Tergugat I, apalagi dengan membawa dokumen-dokumen kepemilikan hak atas tanah, seperti ke 2 (dua) SHGB tersebut di atas, maka perlu bagi Tergugat II untuk melaporkan fakta hukum ini ke Kepolisian setempat. Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka sangat tidak beralasan hukum, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa adanya laporan orang hilang di Kepolisian merupakan sesuatu hal yang mencurigakan atau persekongkolan nakal yang dilakukan oleh Tergugat II;

3.3. Bahwa, setelah Tergugat I menghilang dengan membawa dokumen-dokumen kepemilikan hak atas tanah, seperti ke 2 (dua) SHGB tersebut di atas, yang merupakan harta bersama antara Tergugat I dengan Tergugat II, maka untuk mengamankan ke 2 (dua) SHGB tersebut, benar Tergugat II mengajukan Permohonan Penetapan Kuratel ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Permohonan tersebut dikabulkan



dengan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 188/Pdt.P/2006/PN.Jak.Sel, tanggal 31 Agustus 2006, selanjutnya disusul dengan permohonan izin menjual yang juga telah dikabulkan dengan penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 307/Pdt.P/2006/PN.Jak.Sel, tanggal 7 Desember 2006;

- 3.4. Bahwa sampai dengan saat ini, Tergugat II tidak pernah mengajukan permohonan izin untuk menjual barang jaminan, berupa 2 (dua) SHGB tersebut di atas, sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat. Tergugat II tidak pernah menjual atau membebaskan dengan suatu hak kebendaan ke 2 (dua) SHGB tersebut kepada pihak manapun, walaupun secara hukum Tergugat II mempunyai hak untuk itu. Saat ini ke 2 (dua) SHGB tersebut, masih dikuasai baik secara fisik maupun secara yuridis oleh Tergugat II;
- 3.5. Bahwa upaya dari Tergugat II untuk membuat laporan kehilangan Tergugat I dan laporan kehilangan 2 (dua) SHGB tersebut di atas, serta upaya mengajukan permohonan penetapan kuratel dan izin menjual, merupakan fakta hukum yang tidak dapat dibantah dan telah dibuktikan melalui isi penetapan-penetapan itu sendiri, dan juga telah diuji dalam Perkara No. 675/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar. Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
- 3.6. Bahwa berkaitan dengan kronologis atau kasus posisi tentang hal tersebut di atas, telah disebutkan oleh Tergugat II dalam gugatan perlawanan terhadap sita jaminan, yang telah diputus melalui Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 675/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar, tanggal 13 September 2011. Putusan tersebut mengabulkan gugatan Tergugat II (sebagai Penggugat dalam perkara tersebut). Putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
4. Bahwa Tergugat II, juga menolak dalil Penggugat dalam gugatannya angka (10), dan akan memberikan tanggapan

Hal. 25 dari 42 hal. Put. Nomor 181 K/Pdt/2015

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)



mengenai gugatan angka (11) dan (12), halaman (4), sebagai berikut:

- 4.1. Bahwa benar dalil Penggugat yang menyatakan bahwa SHGB No. 391/Cengkareng telah diperbaharui haknya dengan No. 9681/Cengkareng, dan SHGB No. 868 juga telah diperbaharui haknya dengan No. 9680. Ke 2 (dua) pembaharuan hak atas SHGB tersebut di atas, didasari oleh permohonan pembaharuan hak yang diajukan oleh Tergugat II. Bahwa penerbitan pembaharuan hak atas ke 2 (dua) SHGB tersebut di atas, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya angka (10) dan (11) tersebut di atas, telah diketahui oleh Penggugat, karena dari awal proses pembaharuannya, Penggugat sudah terlibat di dalamnya, akan tetapi Penggugat justru menutupi fakta hukum tersebut dalam gugatannya No. 022/Pdt/G/2010/PN.Jkt.Bar, oleh karena itu permohonan sita jaminan di dalam gugatan tersebut masih mengacu pada SHGB yang lama yang telah berakhir jangka waktu berlakunya. Permohonan sita jaminan mana telah dikabulkan berdasarkan Penetapan No. 022/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar, tanggal 26 Juli 2010;
- 4.2. Bahwa tetap digunakannya ke 2 (dua) SHGB yang telah berakhir jangka waktunya tersebut dalam perkara No. 022/Pdt.G/2010/PN.JKT.Bar, dapat dimengerti, karena Penggugat dari semula berniat untuk menguasai dan memiliki ke 2 (dua) SHGB tersebut dengan tidak melibatkan Tergugat II dalam perkara No. 022/Pdt/G/2010/PN.Jkt.Bar., karena ingin langsung menguasai ke 2 (dua) SHGB tersebut dengan mudah tanpa ada perlawanan. Selain Penggugat telah mengetahui adanya pembaharuan hak atas 2 (dua) SHGB tersebut di atas, Penggugat juga mengetahui bahwa Tergugat II berkedudukan sebagai Kuratel dari Tergugat I, tetapi fakta hukum tersebut diabaikan oleh Penggugat. Terbukti, bahwa dalam perkara No. 022/Pdt/G/2010/PN.Jkt.Bar, hanya Djoko Santoso yang

Hal. 26 dari 42 hal. Put. Nomor 181 K/Pdt/2015



dijadikan Tergugat tanpa melibatkan Tergugat II. Faktanya, tujuan dari Penggugat tersebut tercapai dengan diputusnya perkara No. 022/Pdt/G/2010/PN.Jkt.Bar, dengan putusan tanpa kehadiran Tergugat dan dengan telah diletakkannya sita jaminan atas ke 2 (dua) SHGB (SHGB yang lama yang telah habis jangka waktunya) tersebut. Tetapi ternyata, Tergugat II mengetahui adanya putusan dan penetapan sita jaminan atas ke 2 (dua) SHGB tersebut di atas, oleh karena itu Tergugat II, pada saat itu mengajukan gugatan perlawanan terhadap sita jaminan, yang terdaftar dalam register perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 675/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar, yang telah diputus, dan putusannya mengabulkan gugatan Penggugat (Tergugat II), yang amar putusannya sebagai berikut :

Mengadili :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Terlawan I

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan perlawanan Pelawan;
- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;
- Menyatakan Terlawan Sita I adalah Terlawan Sita I yang tidak beritikad baik;
- Menyatakan sita jaminan terhadap 2 (dua) bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 391/Cengkareng atas nama Djoko Santoso, seluas 534 m², terletak di Jalan Utama raya No. 26-28 Kav. Blok X No. 563-564, Kelurahan Cengkareng, Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 109 m², terletak di Jalan Kencana Raya Blok C-1, No. 3, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat (Berita Acara sita jaminan No. 022/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar, tanggal 26 Agustus 2006) yang ditetapkan berdasarkan penetapan sita jaminan No. 022/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar, tanggal 26 Juli 2010, adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Hal. 27 dari 42 hal. Put. Nomor 181 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memerintahkan untuk mengangkat sita jaminan terhadap 2 (dua) bidang tanah tersebut di atas (Berita Acara sita jaminan No. 022/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar, tanggal 26 Agustus 2006), yang ditetapkan berdasarkan Penetapan Sita Jaminan No. 022/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar, tanggal 26 Juli 2010;
- Menghukum Terlawan Sita I dan Terlawan Sita II membayar biaya perkara ini sebesar Rp221.000,00 (dua ratus dua puluh satu ribu rupiah);

4.3. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim yang memeriksa perkara No. 675/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar, mengenai cacat hukumnya Penetapan Sita Jaminan No. 022/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar, tanggal 26 Juli 2010, disebutkan bahwa "menimbang bahwa 2 (dua) bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 391 dan No. 868 merupakan harta bersama antara Pelawan dan Terlawan Sita II selaku suami isteri, maka menurut Pasal 36 ayat (1) Undang-undang No. 1 tahun 1974, dimana tindakan terhadap harta bersama oleh suami atau isteri harus mendapatkan persetujuan suami isteri, oleh karena perjanjian pembiayaan konsumen tersebut belum mendapat persetujuan Pelawan selaku istri, maka perjanjian pembiayaan konsumen tersebut tidak sah menimbang bahwa oleh karena 2 (dua) bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 391/Cengkareng atas nama Djoko Santoso seluas 534 m², terletak di Jalan Utama Raya No. 26-28 Kav. Blok X No. 563-564, Kelurahan Cengkareng, Kecamatan Cengkareng Barat, Jakarta Barat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 868/Cengkareng Barat atas nama Djoko santoso, seluas 109 m², terletak di Jl. Kencana Raya Blok C-1 No. 3, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat, adalah harta bersama antara Pelawan dan Terlawan Sita II selaku suami isteri telah diletakkan Sita Jaminan dalam perkara perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 022/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar, berdasarkan penetapan sita jaminan No. 022/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar, tanggal 26 Juli 2010 dan berita

Hal. 28 dari 42 hal. Put. Nomor 181 K/Pdt/2015



acara sita jaminan No. 022/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar, tanggal 26 Agustus 2010 dan oleh karena hubungan hukum antara Terlawan Sita I dengan Terlawan Sita II mengenai pinjaman uang yang dituangkan di dalam perjanjian pembiayaan konsumen itu tidak sah menurut hukum, maka sita jaminan atas 2 (dua) bidang tanah tersebut harus dibatalkan dan diperintahkan untuk diangkat kembali” (lihat Putusan No. 675/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar, halaman 30 dan 31);

- 4.4. Bahwa dalil angka (10) dan (11) adalah saling bertentangan, karena di satu sisi, Penggugat menyatakan bahwa tindakan atau perbuatan Tergugat II yang memperpanjang ke 2 (dua) SHGB tersebut di atas, adalah merupakan penyalahgunaan dari adanya penetapan kuratel, tetapi di sisi lain, Penggugat menyetujui langkah dari perbuatan hukum Tergugat II yang memohonkan pembaharuan hak ke 2 (dua) SHGB yang telah berakhir jangka waktu berlakunya tersebut di atas. Hal ini menunjukkan bahwa Penggugat tidak mempunyai pendirian yang tetap dalam gugatannya, yang menyebabkan gugatan *a quo* tidak jelas dan kabur;
- 4.5. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa ke 2 (dua) SHGB tersebut di atas adalah jaminan hutang, adalah tidak berdasarkan hukum yang berlaku bagi penjaminan suatu benda tidak bergerak. Menurut Undang-Undang hak tanggungan, penjaminan benda tidak bergerak hanya dapat dilakukan dengan hak tanggungan. Penjaminan hutang dengan benda tidak bergerak berupa tanah, yang dilakukan tidak sesuai dengan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, berakibat hukum, kedudukan Penggugat hanya sebagai kreditur konkuren, yang haknya hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu (dalam hal ini Tergugat I), karena ditinjau dari sifat haknya kreditur konkuren mempunyai hak yang bersifat perorangan. Jaminan yang bersifat perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu terhadap harta

Hal. 29 dari 42 hal. Put. Nomor 181 K/Pdt/2015

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)



kekayaan debitur seumumnya (lihat Pasal 1131-1132 KUHPerdara). Hal ini berbeda dengan jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan kebendaan merupakan jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda tertentu yang memang telah ditunjuk secara langsung dalam akta pembebanannya (contoh hak tanggungan, fidusia, hipotik). Dengan demikian Penggugat sebagai kreditur konkuren tidak berhak dan melawan hukum dengan menuntut pemenuhan suatu piutang dari hak atas tanah tertentu dari 2 (dua) bidang SHGB sebagaimana tersebut di atas;

- 4.6. Bahwa di dalam perjanjian pembiayaan konsumen No. PK C098/06/CF/011, berikut Akta Pengikatan Jual Beli No. 21 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 24 yang dibuat oleh Notaris Adi Triharso, serta Perjanjian Pembiayaan Konsumen No. PK C098/06/CF/022, berikut Akta Pengikatan Jual Beli No. 23 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 22 yang dibuat oleh Notaris Adi Triharso, tidak ada satupun pasal yang menegaskan bahwa ke 2 (dua) SHGB tersebut dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan;

Berdasarkan penjelasan dan uraian di atas, maka mohon Kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan mengadili perkara a quo, untuk menolak gugatan Penggugat;

5. Bahwa Tergugat II, menolak gugatan Penggugat dalam angka (13), (14) dan (15) halaman (4) dan (5), karena alasan hukum sebagai berikut :

- 5.1. Bahwa, benar pada hari Senin tanggal 05 Oktober 2009, dengan difasilitasi oleh Turut Tergugat, telah diadakan mediasi antara Tergugat II dengan Penggugat, yang kemudian dituangkan dalam Berita Acara Mediasi. Mediasi ini terjadi sehubungan dengan adanya Perjanjian Pembiayaan Konsumen No. PK. C098/06/CF/011 tanggal 28 Maret 2006 dan No. PK. CO98/06/CF/022 tanggal 29 Mei 2006, yang dibuat antara Tergugat I dan Penggugat dimana kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan dimaksud sebagai jaminan hutang Tergugat I saja;



- 5.2. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II tidak bertanggung jawab terhadap kewajiban Tergugat I. Permasalahan yang berkembang dalam gugatan *a quo*, adalah bahwa hutang Tergugat I berdasarkan 2 (dua) perjanjian pembiayaan konsumen tersebut, merupakan kewajiban dari Tergugat II;
- 5.3. Bahwa, karena dari semula perikatan yang dibuat oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat I, beserta penjaminan yang dibuat atas 2 (dua) SHGB tersebut di atas, adalah dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dalam hal ini dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan Tergugat II sebagai istri yang sah dan juga penjaminan tidak dilakukan sesuai dengan Undang-Undang hak tanggungan, maka secara hukum, tidak ada objek jaminan, sehingga tidak mengikat Tergugat II untuk menyelesaikannya;
- 5.4. Bahwa, mediasi yang dilaksanakan pada tanggal 5 Oktober 2009, di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat II, adalah tidak mengikat para pihak, karena mediasi yang dilaksanakan di kantor Turut Tergugat, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dengan demikian, Tergugat II tidak mempunyai kewajiban hukum untuk melaksanakan isi di dalam Berita Acara Mediasi tanggal 5 Oktober 2009, tersebut;
- 5.5. Bahwa, bagi Tergugat II, *legal standing* mengenai perikatan yang dilakukan oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat I, harus benar terlebih dahulu menurut hukum, tetapi dalam hal ini Penggugat selalu memposisikan dirinya sebagai pihak yang benar, dan tidak pernah mendengarkan usul atau saran dari Tergugat II.

Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak dalil Penggugat tersebut;

6. Bahwa, Tergugat II, menolak dalil Penggugat dalam gugatannya angka (16), halaman (5), karena jumlah hutang pokok, berikut



kerugian, denda dan biaya bunga belum pasti jumlahnya, karena ditentukan secara sepihak oleh Penggugat;

7. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya angka (17) halaman (6), dan angka (20) halaman (7), karena :

- 7.1. Bahwa terdapat dalil yang kontradiksi satu sama lain. Pertama dalil Penggugat dalam angka (13), (14) dan (15) kontradiksi dengan dalil Penggugat dalam angka (17) dan (16), karena di satu sisi Penggugat menuntut pelaksanaan Berita Acara Mediasi tanggal 5 Oktober 2009, tetapi di satu sisi lain, Penggugat secara tidak langsung menuntut Berita Acara Mediasi tanggal 5 Oktober 2009, tidak mempunyai kekuatan hukum, karena menuntut Turut Tergugat menyerahkan ke 2 (dua) SHGB tersebut di atas kepada Penggugat;

- 7.2. Bahwa tuntutan penyerahan ke 2 (dua) SHGB tersebut dari Turut Tergugat kepada Penggugat dimohonkan dalam putusan sela. Berkaitan dengan hal ini, tuntutan penyerahan ke 2 (dua) SHGB tersebut merupakan tuntutan provisi. Bahwa tuntutan provisi tersebut tidak sesuai dengan pedoman teknis peradilan perdata umum, yang menyebutkan bahwa "putusan provisi merupakan putusan yang tidak boleh menyangkut pokok perkara". Tetapi dalam perkara *a quo* tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat sudah masuk dalam pokok perkara. Oleh karena itu, sangat beralasan hukum, terhadap tuntutan provisi tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

8. Bahwa Tergugat II, menolak dalil Penggugat tentang permohonan sita jaminan sebagaimana disebutkan dalam gugatannya angka (21) halaman (7), karena berkaitan dengan ke 2 (dua) SHGB tersebut di atas, masih dalam status sita jaminan dan sita jaminan tersebut masih tercatat di Buku Tanah Turut Tergugat, berdasarkan penetapan sita jaminan No. 022/Pdt.G/2010/PN.JKT.BAR, tanggal 26 Juli 2010 dan Berita Acara Sita Jaminan No. 022/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar, tanggal 26



Agustus 2010. Oleh karena ke 2 (dua) SHGB tersebut telah diletakkan Sita Jaminan, dan sampai saat ini Sita Jaminan tersebut berdasarkan putusan No. 675/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar, belum diangkat, maka permohonan sita jaminan tidak dapat dilaksanakan. Untuk itu mohon agar permohonan sita jaminan ini ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

9. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya angka (23) halaman (7) dan (8), bersifat kontradiktif dengan gugatan angka (11), halaman (4), karena di satu sisi menyatakan bahwa Penggugat setuju atau sepakat dengan adanya permohonan pembaharuan hak atas ke 2 (dua) SHGB yang sudah berakhir jangka waktunya dan diperbaharui menjadi SHGB No. 9681/Cengkareng dan SHGB No. 9680/Cengkareng Barat, tetapi di satu sisi lainnya menyatakan bahwa perbuatan merubah hak atas ke 2 (dua) SHGB tersebut adalah merupakan persekongkolan nakal antara Para Tergugat. Dalil ini menunjukkan bahwa sesungguhnya gugatan *a quo* adalah tidak jelas dan kabur, untuk itu kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar menolak dalil Penggugat tersebut;

10. Bahwa, dalil Penggugat dalam gugatannya angka (24), halaman (8), tidak berdasarkan hukum, sehingga harus ditolak, karena tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR jo Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta.

Pasal 180 ayat (1) HIR, menyebutkan :

“Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintahkan supaya keputusan dijalankan terlebih dahulu biarpun ada perlawanan atau banding, jika ada surat yang sah, suatu surat tulisan yang menurut aturan berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan putusan yang sudah memperoleh kekuatan tetap”

Berdasarkan bunyi pasal tersebut, syarat-syarat menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu adalah sebagai berikut :

a. Gugatan didukung oleh alat bukti surat otentik atau surat dibawah tangan yang tidak dibantah oleh alat bukti lawan;



- b. Gugatan didasarkan dan didukung alat bukti putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; Bahwa dalil gugatan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam angka (24) tidak memenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR. Oleh karena itu sangat beralasan untuk ditolak;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 029/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Bar tanggal 26 September 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat I dalam Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Rekonvensi :

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi untuk sebahagian ;
2. Menyatakan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi adalah kreditur yang tidak beritikad baik;
3. Menyatakan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi adalah Penggugat Konvensi yang tidak beritikad baik;
4. Menyatakan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi dan Tergugat II dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Perjanjian Pembiayaan Konsumen yaitu No. PK C098/06/CF/011 tertanggal 28 Maret 2006 batal demi hukum dan tidak berkekuatan hukum;
6. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 23 tanggal 28 Maret 2006 yang dibuat oleh dan dihadapan Adi Triharso, Notaris di Jakarta, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan Akta Kuasa untuk menjual No. 24 Tanggal 28 Maret 2006 yang dibuat oleh dan dihadapan Adi Triharso, Notaris di Jakarta, khusus untuk menjual/memindah/melepaskan hak atas



tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 391/Cengkareng, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

8. Menyatakan Perjanjian Pembiayaan Konsumen No. PK C098/06/CF/022 tertanggal 29 Mei 2006 batal demi hukum dan tidak berkekuatan hukum;
9. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 21 tanggal 29 Mei 2006 yang dibuat oleh dan dihadapan Adi Triharso, Notaris di Jakarta batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
10. Menyatakan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 22 tanggal 29 Mei 2006 yang dibuat oleh Adi Triharso, Notaris di Jakarta, khusus untuk menjual/memindah/melepaskan hak atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 868/Cengkareng, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
11. Menyatakan Berita Acara Mediasi tanggal 5 Oktober 2009 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
12. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat untuk menyerahkan ke (2) SHGB hasil pembaharuan hak, yaitu SHGB No. 9681/Cengkareng dan SHGB No. 9680/Cengkareng Barat kepada Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, tanpa syarat;
13. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi :

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini, yang hingga putusan ini diucapkan berjumlah Rp2.522.000,00 (dua juta lima ratus dua puluh dua ribu rupiah).

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Konvensi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomor 93/PDT/2014/PT.DKI. pada tanggal 25 Maret 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi/ Pembanding pada tanggal 11 Agustus 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Tergugat II/ Pembanding melalui kuasanya berdasarkan Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Khusus tanggal 12 Agustus 2014 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 25 Agustus 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 029/Pdt.G/20132/PN.Jkt.Bar yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 September 2014;

Bahwa setelah itu oleh Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding I, II dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat I/Turut Terbanding yang pada tanggal 16 September 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Tergugat I/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat 2 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa pemohon kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya diajukan tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi/ Pembanding dalam memori kasasinya tersebut:

1. Bahwa dengan segala hormat Pemohon Kasasi/Pembanding /Penggugat pada Putusan *Judex Facti*, Pemohon Kasasi /Pembanding /Penggugat sangat keberatan dan sangat tidak sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam putusannya;
2. Bahwa dalam pertimbangan hukum menimbang, bahwa oleh karena alasan pertimbangan dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan benar, maka putusan tersebut dapat dipertahankan untuk dikuatkan, karena pertimbangan dalam konvensi, perjanjian pembayaran sebagaimana bukti P-1 dan P-2 ternyata tanah-tanah yang diperjanjikan akan dibeli oleh Tergugat I sudah menjadi milik Tergugat I, dan semua perjanjian pembiayaan tersebut dilakukan sepengetahuan isteri Tergugat I bernama Helena Setiawati, ternyata pula Helena Setiawati bukan isterinya, dan isteri sah Tergugat I bernama Tamari, sehingga bukti P-1 dan P-2 menjadi cacat hukum sedangkan untuk pertimbangan dalam rekonvensi dengan perjanjian perjanjian pembiayaan yang cacat hukum, maka semua perbuatan yang berkaitan dengan perjanjian

Hal. 36 dari 42 hal. Put. Nomor 181 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



tersebut berakibat cacat hukum;

3. Bahwa menurut Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 93/PDT/2014/PT.DKI, yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 029/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Brt telah mengandung kekeliruan di dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya sehingga sampai menyebabkan terjadinya keputusan yang keliru, tidak benar dan merugikan Pemohon Kasasi, maka dari itu Pemohon Kasasi merasa keberatan atas putusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut diatas;
4. Bahwa pembuatan dan atau penerbitan Akta Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris Hadi Triharso No- 21 dan No. 23 Sertifikat HGB No. 391/Cengkareng berubah menjadi Sertifikat HGB 9681/Cengkareng dan Sertifikat HGB No. 868/Cengkareng berubah menjadi Sertifikat No. 9680/Cengkareng tanggal 29 Mei 2006 merupakan akta otentik yang sah dan valid ;
5. Bahwa peristiwa hukum yang melatar-belakangi Perjanjian Pembiayaan Konsumen antara Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I, tidak hanya dibuat satu macam perjanjian yang dibuat oleh para pihak, dibuat juga perjanjian lainnya dari perjanjian pembiayaan ini, maka lahirlah perjanjian tambahan atau perjanjian accessoir lainnya, seperti Akta Pengikatan Jual Beli Notaris Hadi Triharso No- 21 dan No. 23 :
 - 5.1. Bahwa Perjanjian Pembiayaan Konsumen PK. No. PK CO98/06/06/CF/O11, pinjaman sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu tiga bulan terhitung sejak tanggal 28 Maret 2006 hingga 28 Juni 2006, yang dibayar pertiga bulan;
 - 5.2. Perjanjian Pembiayaan Konsumen PK. No. PK CO98 /06/06/CF/O22, pinjaman sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan jangka waktu tiga bulan terhitung sejak tanggal 29 Mei 2006 hingga 28 Agustus 2006, yang dibayar pertiga bulan;
 - 5.3. Bahwa pinjaman tersebut dikenakan bunga fixed/tetap per tiga bulan, maka Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I membayar pinjaman pokok per tiga bulan dan biaya profesi 2,5% flat pertahun, bunga dibayar dimuka;

Hal. 37 dari 42 hal. Put. Nomor 181 K/Pdt/2015



6. Bahwa Kemudian diterbitkan akta kuasa untuk menjual khusus untuk menjual/memindahkan/melepaskan hak atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 391/Cengkareng Sertifikat Hak Guna Bangunan 9681/Cengkareng dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 868/Cengkareng menjadi No. 9680/Cengkareng Akta Notaris Hadi Triharso Nomor 24 dan Akta Kuasa untuk menjual khusus untuk memindahkan/melepaskan ;
7. Bahwa dalam praktek, lembaga pembiayaan mempunyai jenis perjanjian tambahan yang berlaku antara satu dengan yang lainnya. Yang pasti, pada setiap perjanjian tambahan ada dibuat perjanjian pemberian jaminan dengan Akta Notaris sesuai dengan ketentuan mengenai hipotik dan hak tanggungan, maka akta wajib dibuat dengan akta otentik (akta notaris). Sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta itu adalah notaris yang ditunjuk undang-undang ;
8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata dinyatakan Akta Notaris merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya diantara para pihak beserta para ahli warisnya, atau para pengganti haknya, maka sudah sewajarnya bentuk akta otentiklah yang dianggap paling dapat menjamin kepastian hukum;
9. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat selaku perusahaan pembiayaan yang memberikan pembiayaan dengan jaminan adalah pembiayaan konsumen yang dilakukan dalam bentuk penyediaan dana bagi konsumen, maka didalam memberikan pembiayaan kepada konsumen berdasarkan perjanjian pembiayaan tunduk pada Undang-Undang ;
10. Bahwa berdasarkan Berita Acara Mediasi Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat selaku Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat terdapat kesepakatan antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi II yang pada pokoknya sbb :
 - a. Bahwa Kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan permasalahan dilakukan musyawarah mufakat;
 - b. Bahwa berdasarkan Penetapan Kuratele Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.188/Pdt.P/2006 PN.Jak.Sel menyangkut Sertifikat Hak

Hal. 38 dari 42 hal. Put. Nomor 181 K/Pdt/2015



Guna Bangunan No. 391/Cengkareng dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 391/Cengkareng Sertifikat Hak Guna Bangunan 9681/Cengkareng dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 868/Cengkareng menjadi No. 9680/Cengkareng atas nama Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I (Djoko Santoso) pihak Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II mengakui menjadi Kuratele Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I;

c. Bahwa Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II (Ny. Tamari) sepakat untuk menyelesaikan kewajiban pinjaman Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I (Djoko Santoso) kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat ;

Maka Perjanjian tersebut diatas merupakan undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya (vide pasal 1338 KUH Perdata);

11. Bahwa Pengadilan Tinggi Jakarta telah salah dalam menerapkan hukum dalam perkara ini yaitu dalam mempertimbangkan kedudukan bukti tertulis yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat atas kejadian tersebut akan merugikan pihak Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat jaminan dari pelunasan piutangnya, terlebih lagi jika akan dilakukan eksekusi terhadap benda jaminan. Terhadap keadaan tersebut bisa jadi penerima jaminan tidak mendapatkan pemenuhan dari pelunasan piutangnya. Dengan demikian kepastian untuk mendapatkan jaminan kedudukan untuk pelunasan piutang bagi kreditur tentu harus diperhatikan;

12. Bahwa Kedudukan kuat dari perusahaan pembiayaan sebagaimana disampaikan di atas dengan hak-hak yang dimilikinya selaku penerima jaminan menjadi tidak ada artinya dengan adanya Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 93/PDT/2014/PT.DKI, yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 029/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Bar telah mengandung kekeliruan akibat wanprestasi yang dilakukan debitur. Kedudukan perusahaan pembiayaan menjadi lemah dan tidak berdaya ketika benda jaminan sudah tidak ada lagi dalam kekuasaan debitur, padahal benda jaminan itu menjadi satu-satunya jaminan dalam pelunasan hutang debitur;

13. Maka berdasarkan uraian diatas, Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat keberatan terhadap putusan

Hal. 39 dari 42 hal. Put. Nomor 181 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 93/PDT/2014/PT.DKI, yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 029/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Bar. karena tidak sesuai dengan fakta hukum yang berlaku ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi/ Pemanding tersebut Mahkamah Agung berpendapat;

Bahwa alasan kasasi Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar (tidak salah menerapkan hukum) dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil gugatannya, bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II telah terdapat hubungan hukum dalam perjanjian pembiayaan dimaksud, sebaliknya Tergugat II telah berhasil membuktikan kebenaran dalil bantahannya bahwa perjanjian pembiayaan dimaksud cacat hukum, karena tidak memenuhi ketentuan syarat Pasal 1320 KUH Perdata yaitu "suatu sebab yang halal", dimana berdasarkan ketentuan Pasal 36 ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan, ternyata objek sengketa yang dijadikan jaminan dalam perjanjian pembiayaan tersebut adalah harta bersama (gono gini) suami isteri antara Tergugat II dengan Tergugat I yang pengikatannya tidak mendapat izin atau tanpa sepengetahuan atau tanpa persetujuan Tergugat II selaku isteri;
- Sehingga dengan demikian putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Jakarta yang telah menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan menolak gugatan Penggugat dalam konvensi dan mengabulkan gugatan Penggugat dalam rekonvensi telah tepat dan benar serta tidak salah dalam menerapkan hukum, dan alasan kasasi selebihnya merupakan penerapan hukum pembuktian, untuk itu tolak kasasi;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: **PT. OTOMAS MULTIFINANCE**, tersebut harus ditolak;

Hal. 40 dari 42 hal. Put. Nomor 181 K/Pdt/2015



Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT.OTOMAS MULTIFINANCE**, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi/ Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin** tanggal **27 April 2015** oleh **Prof.Dr.Abdul Gani Abdullah, S.H.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn.**, dan **H.Hamdi, S.H.,M.Hum.**, Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh **Ninil Eva Yustina, SH.,M.Hum.** Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota

K e t u a

ttd.

ttd.

Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn.

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.

ttd.

H. Hamdi, S.H.,M.Hum.



Panitera Pengganti

ttd.

Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum.

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp. 6.000,00
2. Redaksi	Rp. 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	<u>Rp. 489.000,00</u>
J u m l a h	Rp. 500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG – RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.

NIP. 196103131988031003