



**PUTUSAN**

Nomor 351/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

Tn. Dr. Andrew S. Setiawan, Tempat/tanggal lahir: Jakarta, 24 Februari 1962, Pekerjaan Dokter, tempat tinggal di Pondok Gading Utama Blk-B/98 RT002/RW016 Kelurahan Penggangsaan, Kecamatan Kelapa Gading, Provinsi DKI Jakarta, No. KTP: 3172062402620001, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Guntur Satrio Wibowo, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Gedung Ciputra International Tokopedia Tower Lantai 16 Unit 38, Jl. Lingkar Luar Barat No. 101, RT014/RW014, Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat, DKI Jakarta, 11740 berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: G-010/PoA/04-22 tanggal 11 April 2022, sebagai Penggugat ;

**Lawan**

PT. Polabaja Pantongraha, Tempat kedudukan Komplek Perkantoran Kedoya Elok Plaza Blok De/4, Jl. Raya Panjang No.7/9, Kelurahan Kedoya Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, Dki Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Masrina Napitupulu, S.H., M.H. dan Dendi Lim, S.H., M.H., Para Advokat – Auditor Hukum & Konsultan Hukum pada *Law Office ARPM & Co.* beralamat di CBD Bekasi Town Square (BETOS), Boulevard Raya C – 12, Jl. Cut Mutia – Jl. Chairil Anwar, Kota Bekasi 17113, Telp. 021 – 8265 1902, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 7 Juni 2022 sebagai Tergugat ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 19 April 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 21 April 2022 dalam Register Nomor 351/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**Halaman 1 dari 22 Putusan Perkara No.351/PDT.G/2022/PN-Jkt-Brt**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa PENGGUGAT dengan TERGUGAT telah sepakat untuk mengikat diri dalam Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan tertanggal 02 Oktober 2020 (selanjutnya disebut "Perjanjian Hak Tanggungan").
2. Bahwa PENGGUGAT telah meminjamkan asset berupa Ruko seluas 99 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Bulevar Kelapa Gading Blok KG/B No.10 dengan bukti kepemilikan sertifikat HGB Nomor 6568 atas nama Dokter Andrew Sumantri Setiawan dan Surat Ukur Nomor 00199/Kelapa Gading Timur/2011 (selanjutnya disebut "Sertifikat HGB No.6568") kepada TERGUGAT.
3. Bahwa berdasarkan Perjanjian Hak Tanggungan angka 5 tentang Jangka Waktu dan Pengakhiran Perjanjian Pasal 5.1 berbunyi:  
*" 5.1 Perjanjian ini berlaku maksimum 1 (satu) tahun terhitung sejak perjanjian ini ditanda-tangani, dan berakhir pada tanggal 2 Oktober 2021, dan dengan berakhirnya perjanjian ini maka Pihak Pertama wajib menyerahkan kembali sertifikat asset milik Pihak Kedua dalam keadaan bersih dan/atau kosong tanpa adanya beban dalam bentuk apapun juga, termasuk namun tidak terbatas beban hak tanggungan."*  
Kemudian pasal 5.2 berbunyi:  
*" 5.2 Jangka waktu perjanjian sebagaimana pada pasal 5.1 dapat diperpanjang atas persetujuan tertulis para pihak 6 (enam) bulan sebelum perjanjian berakhir."*
4. Bahwa Perjanjian Hak Tanggungan telah berakhir pada tanggal 02 Oktober 2021, oleh karena berakhirnya perjanjian tersebut maka TERGUGAT berkewajiban untuk menyerahkan kembali asset milik PENGGUGAT dalam keadaan bersih dan/atau kosong tanpa adanya beban dalam bentuk apapun.
5. Bahwa PENGGUGAT telah berusaha untuk mengingatkan kepada TERGUGAT terkait Perjanjian Hak Tanggungan yang telah berakhir, baik secara lisan maupun tertulis dengan mengirimkan Surat Somasi Pertama kepada TERGUGAT tertanggal 4 Oktober 2021 dan Surat Somasi Kedua tertanggal 11 Oktober 2021, namun tanggapan TERGUGAT bukan merupakan suatu solusi yang pasti terkait proses pengembalian asset milik PENGGUGAT.
6. Bahwa PENGGUGAT pernah melakukan upaya hukum untuk memperoleh asset milik PENGGUGAT berupa gugatan wanprestasi (Ingkar Janji) kepada TERGUGAT tertanggal 4 November 2021 pada

**Halaman 2 dari 22 Putusan Perkara No.351/PDT.G/2022/PN-Jkt-Brt**

#### 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)



Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Kemudian PENGGUGAT mencabut gugatan (sebelum masuk pemeriksaan pokok perkara) tersebut karena dijanjikan oleh TERGUGAT tentang adanya investor yang akan menyelesaikan kredit TERGUGAT sehingga TERGUGAT dapat mengembalikan asset milik PENGGUGAT dengan dalil apabila terdapat sengketa (Gugatan di Pengadilan), maka investor akan terganggu sehingga berisiko tidak jadi atau mundur dan asset milik PENGGUGAT tidak dapat dikembalikan oleh PENGGUGAT. Namun pada kenyataannya sampai dengan gugatan perkara *a quo* diajukan, TERGUGAT tidak merealisasikan janjinya kepada PENGGUGAT.

7. Bahwa atas tindakan TERGUGAT yang sampai dengan saat ini tidak menyerahkan asset milik PENGGUGAT berupa Sertifikat HGB No.6568 kepada PENGGUGAT, maka TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Wanprestasi (ingkar janji).
8. Bahwa akibat Wanprestasinya TERGUGAT kepada PENGGUGAT tersebut, maka sesuai ketentuan pasal 1243 KUH Perdata yang berbunyi: *"Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berhutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya"*

Bahwa kemudian berdasarkan pendapat Prof. R. Soebekti, sanksi hukum kepada pihak yang melakukan wanprestasi dapat dimintakan pemenuhan perjanjian, pemenuhan perjanjian ditambah ganti rugi, ganti rugi saja, pembatalan perjanjian, dan pembatalan perjanjian ditambah ganti rugi.

Maka sudah sewajarnya TERGUGAT dihukum untuk menyerahkan asset milik PENGGUGAT atas perbuatan wanprestasi TERGUGAT tersebut dan apabila TERGUGAT tidak dapat menyerahkan asset tersebut, maka sepatutnya dihukum untuk membayarkan uang pengganti senilai harga asset berupa Ruko milik PENGGUGAT.

9. Bahwa untuk memperoleh harga nilai pasar atas asset berupa Ruko milik PENGGUGAT, PENGGUGAT telah menunjuk Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) Ristia Kurnia untuk memberikan opini independen atas nilai pasar Ruko seluas 99 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Bulevar Kelapa Gading Blok KG/B No.10 dengan bukti kepemilikan sertifikat HGB Nomor 6568 atas nama Dokter Andrew Sumantri Setiawan pada tahun 2021



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan hasil penilaian harga sebesar Rp.9.160.000.000,- (sembilan miliar seratus enam puluh juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam laporan nomor 00020/3.0062-00/PI/12/0404/1/XI/2021 tertanggal 3 November 2021.

10. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan PENGUGAT tidak menjadi Gugatan yang sia-sia (*illusoir*), dan agar TERGUGAT mematuhi dan atau melaksanakan Putusan Perkara *a quo*, maka PENGUGAT memohon agar diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas harta milik TERGUGAT yaitu sebagai berikut:

- 1) Tanah dan Bangunan yang terletak di Komplek Perkantoran Kedoya Elok Plaza Blok DE/4, Jl. Raya Panjang No.7/9, Jakarta Barat, DKI Jakarta.
- 2) Tanah dan Bangunan yang terletak di Taman Kedoya Baru, Jl. Kedoya Al Basia Blok IV FI No. 11, Jakarta Barat, DKI Jakarta.

Bahwa mengingat Gugatan ini timbul dikarenakan Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) yang dilakukan oleh TERGUGAT, maka wajar apabila TERGUGAT dihukum membayar biaya perkara *a quo* ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka dengan ini mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili perkara *aquo* dan berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan WANPRESTASI (Ingkar Janji) terhadap PENGUGAT;
3. Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan atau mengembalikan asset milik PENGUGAT berupa Ruko seluas 99 m<sup>2</sup> yang beralamat di Jalan Bulevar Kelapa Gading Blok KGC/B No.10 dengan bukti kepemilikan sertifikat HGB No. 6568 atas nama Dokter Andrew Sumantri Setiawan dalam keadaan bersih dan/atau kosong tanpa adanya beban dalam bentuk apapun kepada PENGUGAT atau membayar uang pengganti asset milik PENGUGAT berupa Ruko kepada PENGUGAT sebesar Rp.9.160.000.000,- (sembilan miliar seratus enam puluh juta rupiah) berdasarkan nilai hasil *appraisal* Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) Ristia Kurnia sebagaimana tertuang dalam laporan nomor 00020/3.0062-00/PI/12/0404/1/XI/2021 tertanggal 3 November 2021 apabila TERGUGAT tidak menyerahkan atau mengembalikan asset milik PENGUGAT terhitung sejak 1 (satu)

**Halaman 4 dari 22 Putusan Perkara No.351/PDT.G/2022/PN-Jkt-Brt**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari setelah putusan perkara *a quo* memperoleh kekuatan Hukum tetap (Inkracht Van Gewisjde);

4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Consevoir Beslaag*) diletakan terhadap harta kekayaan milik TERGUGAT yakni sebagai berikut:

1) Tanah dan Bangunan yang terletak di Komplek Perkantoran Kedoya Elok Plaza Blok DE/4, Jl. Raya Panjang No.7/9, Jakarta Barat, DKI Jakarta;

2) Tanah dan Bangunan yang terletak di Taman Kedoya Baru, Jl. Kedoya Al Basia Blok IV FI No. 11, Jakarta Barat, DKI Jakarta.

5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara *a quo* ;

Atau,

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya, atau *Ex Aquo Et Bono*.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat menghadap Kuasanya Guntur Satrio Wibowo, S.H., M.H., dan Tergugat menghadap Kuasanya Masrina Napitupulu, S.H., M.H. dan Dendi Lim, S.H., M.H.;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rehmalem Br. Peranginangin, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 03 Agustus 2022 bahwa upaya perdamaian yang dilakukan kedua belah pihak melalui jalur Mediasi tersebut tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena Mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat oleh Kuasa Hukumnya yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasa Hukumnya memberikan jawaban sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

**Halaman 5 dari 22 Putusan Perkara No.351/PDT.G/2022/PN-Jkt-Brt**

#### 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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Bahwa benar antara PENGGUGAT dan TERGUGAT pernah menandatangani Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan Tertanggal 02 Oktober 2020;
  - 2) Bahwa sebelum penandatanganan Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan Tertanggal 02 Oktober 2020, telah ditandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 282 / 2017 Tanggal 02 Oktober 2017 dengan Para Pihak yaitu:
    - Tuan dr. Andrew Sumantri Setiawan dan Nyonya drg. Fery Christanti Suryana selaku Pemberi Hak Tanggungan sebagai Pihak Pertama;
    - Nona Faizah, Nyonya Joe Mey Lan bertindak atas nama PT Bank Central Asia, Tbk selaku Pemegang Hak Tanggungan sebagai Pihak Kedua;
  - 3) Bahwa asset ruko milik PENGGUGAT yang terletak di Jalan Boulevard Kelapa Gading Blok KG No.10, RT 002 RW 016, Kel. Kelapa Gading Timur, Kec. Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara seluas 99 m<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan meterpersegi) dengan Sertifikat HGB Nomor 6568, yang dijadikan jaminan pada PT Bank Central Asia, Tbk sesuai dengan persetujuan PENGGUGAT sebagaimana tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 282 / 2017 Tanggal 02 Oktober 2017;
  - 4) Bahwa Pihak PT Bank Central Asia, Tbk adalah pihak yang terkait sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas asset ruko milik PENGGUGAT yang terletak di Jalan Boulevard Kelapa Gading Blok KG No.10, RT 002 RW 016, Kel. Kelapa Gading Timur, Kec. Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara seluas 99 m<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan meterpersegi), namun PENGGUGAT tidak menjadikan Pihak PT Bank Central Asia, Tbk sebagai Pihak dalam Gugatan *A quo* sehingga menyebabkan Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*);
  - 5) Bahwa PENGGUGAT adalah bagian dari TERGUGAT, yang mana PENGGUGAT mempunyai kedudukan sebagai Komisaris pada TERGUGAT dan sebagai Pemegang Saham sebesar 3% (tiga persen) pada TERGUGAT sebagaimana Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Polabaja Pantongraha (TERGUGAT) yang dibuat Notaris Enuh Rustama, S.H., M.Kn Tanggal 29 September 2020;
  - 6) Bahwa oleh karena PENGGUGAT tidak menyebutkan posisi legal standingnya dalam Gugatan *a quo* menyebabkan Gugatan *a quo* menjadi kabur (*Obscuur Libel*);
- Berdasarkan hal - hal sebagaimana tersebut di atas yaitu Gugatan PENGGUGAT yang KABUR (*Obscuur Libel*) dan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*) maka

**Halaman 6 dari 22 Putusan Perkara No.351/PDT.G/2022/PN-Jkt-Brt**

#### 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

sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim untuk Menolak Gugatan PENGUGAT atau setidaknya Tidak Dapat Menerima Gugatan A Quo (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa TERGUGAT menolak semua dalil-dalil yang disampaikan PENGUGAT, kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT;
2. Bahwa hal-hal yang telah dinyatakan TERGUGAT dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara *a quo*;
3. Bahwa benar antara PENGUGAT dan TERGUGAT pernah menandatangani Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan Tertanggal 02 Oktober 2020 yang merupakan kelanjutan dari penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 282 / 2017 Tanggal 02 Oktober 2017;
4. Bahwa PENGUGAT pernah mendaftarkan gugatan PENGUGAT melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Nomor 964 / Pdt.G / 2021 / PN.Jkt.Brt yang dalam proses mediasi sepakat untuk menyelesaikan secara kekeluargaan dengan menunggu penyelesaian proses akuisisi dari investor baru;
5. Bahwa atas Gugatan PENGUGAT Nomor 964 / Pdt.G / 2021 / PN.Jkt.Brt, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menetapkan sebagai berikut:
  - 1) Mengabulkan permohonan pencabutan gugatan dari Penggugat;
  - 2) Menyatakan Surat Gugatan perkara Nomor Nomor 964 / Pdt.G / 2021 / PN.Jkt.Brt Tanggal 4 November dicabut;
  - 3) Memerintahkan kepada Panitera untuk mencoret perkara tersebut dalam daftar register perkara di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang sedang berjalan;
  - 4) Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 670.000,- (enam ratus tujuh puluh ribu rupiah);
6. Bahwa TERGUGAT tidak pernah menjanjikan kepada PENGUGAT kapan waktu penyelesaian pengambilan aset-aset TERGUGAT termasuk asset PENGUGAT yang dijadikan sebagai jaminan hutang TERGUGAT pada PT Bank Central Asia, Tbk karena TERGUGAT masih dalam proses negosiasi dengan Pihak PT Bank Central Asia, Tbk restruktur hutang dan cara pembayaran hutang;

**Halaman 7 dari 22 Putusan Perkara No.351/PDT.G/2022/PN-Jkt-Brt**

#### 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

7. Bahwa benar TERGUGAT pernah menerima somasi Nomor 009 / SOM / 10-21 Tanggal 04 Oktober 2021 dan Somasi Nomor 10 / SOM / 10-21 Tanggal 11 Oktober 2021, yang atas Somasi tersebut melalui Surat nomor 139 / PB-DIR / X / 2021, TERGUGAT telah menjawab kondisi keuangan sedang mengalami penurunan drastis disebabkan kondisi keuangan akibat pandemik dan sedang terjadi negosiasi dengan investor untuk injeksi dana;
8. Bahwa asset PENGGUGAT yang digunakan sebagai jaminan pada PT Bank Central Asia, Tbk PENGGUGAT telah menerima keuntungan dari TERGUGAT yaitu:
  - PENGGUGAT menerima uang sebesar Rp 408.000.000,- (empat ratus delapan juta rupiah) dari TERGUGAT pada tanggal 01 Juli 2019;
  - PENGGUGAT menerima uang sebesar Rp 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dari TERGUGAT pada tanggal 06 November 2020;
9. Bahwa TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT yang menyatakan nilai Ruko Kelapa Gading milik PENGGUGAT sebesar Rp. 9.160.000.000,00 (sembilan milyar seratus enam puluh juta rupiah) karena fakta hukumnya berdasarkan PBB tahun 2019, nilai ruko milik PENGGUGAT tersebut sebesar Rp. 5.189.220.000,00 (lima milyar seratus delapan puluh sembilan juta dua ratus dua puluh ribu rupiah);
10. Bahwa sejak Direktur Utama TERGUGAT yang bernama PONODJAJA SUNARJO berhalangan tetap karena meninggal dunia pada tanggal 17 Februari 2021 sesuai dengan Kutipan Akta Kematian Nomor 3173-KM-24022021-0063 Tanggal 24 Februari 2021 yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Provinsi DKI Jakarta, TERGUGAT tidak lagi melakukan pekerjaan baru dan hanya menyelesaikan pekerjaan yang sudah berjalan;
11. Bahwa keadaan tidak dapat dikembalikannya ruko kelapa gading asset milik PENGGUGAT dikarenakan adanya keadaan yang timbul diluar kemauan dan kemampuan TERGUGAT (overmacht / force majeure) yaitu, Pandemi covid-19 yang terjadi dan Direktur Utama yang berhalangan tetap dikarenakan meninggal akibat Covid-19 membuat seluruh kegiatan operasional kerja TERGUGAT terhenti untuk sementara menunggu adanya investor baru yang bisa menjalankan roda bisnis perusahaan;
12. Bahwa aset TERGUGAT berupa Tanah dan Bangunan yang terletak di Komplek Perkantoran Kedoya Elok Plaza Blok DE/4, Jl. Raya Panjang No.7/9, Jakarta Barat, DKI Jakarta merupakan Objek Jaminan Hak Tanggungan

**Halaman 8 dari 22 Putusan Perkara No.351/PDT.G/2022/PN-Jkt-Brt**

#### 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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepada Bank BCA sebagaimana hal telah diketahui oleh PENGGUGAT sebagai Komisaris di Kantor TERGUGAT;

13. Bahwa tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh TERGUGAT karena ketidaksengajaan / *overmacht* dan sudah dijaminan kepada Pihak Ketiga maka TERGUGAT memohon yang Mulia Majelis Hakim menolak Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas aset TERGUGAT;

14. Bahwa Tanah dan Bangunan yang terletak di Taman Kedoya Baru, Jl. Kedoya Al Basia Blok IV FI No.1, Jakarta Barat, DKI Jakarta tidak termasuk sebagai aset TERGUGAT melainkan aset dari pemegang saham lainnya pada TERGUGAT, oleh karena TERGUGAT memohon yang Mulia Majelis Hakim menolak Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*).

Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut di atas, TERGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo sebagai berikut

## A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara a quo;

## B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo.

ATAU

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Replik tertanggal 27 September 2022 dan Tergugat telah pula mengajukan Duplik tertanggal 11 Oktober 2022 sebagaimana tercantum dalam Berita Acara;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Asli dan fotokopi Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan, tanggal 2 Oktober 2020, antara PT. Polabaja Pantongraha dan dr. Andrew S. Setiawan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-1;

Halaman 9 dari 22 Putusan Perkara No.351/PDT.G/2022/PN-Jkt-Brt

### 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

2. Fotokopi dan fotokopi Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan, antara PT Polabaja Pantongraha dan DR. Andrew S. Setiawan, September 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Asli dan fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6568, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Utara, Kecamatan Kelapa Gading, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, tanggal 24 April 2012, luas 99m2 (sembilan puluh sembilan meter persegi), atas nama Dokter Andrew Sumantri Setiawan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-3;
4. Asli dan fotokopi Bukti Pemotongan PPh Final Pasal 4 ayat (2) atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan, Nomor: 0000007/PPH4, NPWP 07-595-777-9-043-000, atas nama Andrew Sumantri Setiawan, alamat Pondok Gading Utama Blok B/98, Kelapa Gading, tanggal 06 Desember 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Printout dan fotokopi Bukti Penerimaan Negara Penerimaan Pajak, tanggal 10/01/2020, atas nama Polabaja Pangtongraya, sejumlah Rp48.000.000,00 (empat puluh delapan juta rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Printout dan fotokopi Berita Acara Penilaian Agunan (BAP) PT. Bank Central Asia, Tbk., No. Laporan: 2187/BCA-UPPA KANWIL X/AKRA/III/2017, tanggal 21 Agustus 2017, atas nama Debitur: Polabaja Pantongraha, PT., selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotokopi dan fotokopi Surat No.: 004/Lett/09-21, dari Law Firm Abibima & Partners, kepada Direksi PT. Polabaja Paantongraha, Up. Ny. Ira Tjandradinata, tanggal 13 September 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotokopi dan fotokopi Surat No.: 005/SOM/09-21, dari Law Firm Abibima & Partners, kepada Direksi PT. Polabaja Pantongraha, Up. Ny. Ira Tjandradinata, tanggal 21 September 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotokopi dan fotokopi Surat No.: 009/SOM/10-21, dari Law Firm Abibima & Partners, kepada Direksi PT. Polabaja Pantongraha, Up. Ny. Ira Tjandradinata, tanggal 04 Oktober 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;

**Halaman 10 dari 22 Putusan Perkara No.351/PDT.G/2022/PN-Jkt-Brt**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi dan fotokopi Surat No.: 010/SOM/10-21, dari Law Firm Abibima & Partners, kepada Direksi PT. Polabaja Pantongraha, Up. Ny. Ira Tjandradinata, tanggal 11 Oktober 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;
11. Asli dan fotokopi Laporan Penilaian 1 (satu) Unit Ruko di Komplek Graha Boulevard, Blok KGC B10, Jalan Boulevard Kelapa Gading, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, Indonesia, No. Report: 00020/3.0062-00/PI/12/0404/1/XI/2021, tanggal 3 November 2021, Oleh Bapak Andrew Sumantri Setiawan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11;
12. Asli dan fotokopi Surat No. 1014/L/RPK/2022, dari PT. Bank Central Asia, Tbk, kepada Bpk. Andrew S. Setiawan, dr., tanggal 28 April 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-12;
13. Asli dan fotokopi Surat No. 1484/L/RPK/2022, dari PT. Bank Central Asia, Tbk, kepada Bpk. Andres S. Setiawan, dr, tanggal 21 Juni 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13;
14. Asli dan fotokopi Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA, sebesar Rp2.300.000.000,00 (dua milyar tiga ratus juta rupiah) dari Andrew S. Setiawan kepada BCA Sentra Setelmen, tanggal 01/07/2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-14;
15. Asli dan fotokopi Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA, sebesar Rp420.000.000,00 (empat ratus dua puluh juta rupiah) dari Fery Christanti kepada BCA Sentra Setelmen, tanggal 01/07/2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-15;
16. Asli dan fotokopi Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA, sebesar Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) dari Fery Christanti kepada BCA Sentra Setelmen, tanggal 01/07/2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-16;
17. Asli dan fotokopi Aplikasi Pengiriman Uang, Bank Mega, sebesar Rp1.110.030.000,00 (satu milyar seratus sepuluh juta tiga puluh ribu rupiah), kepada BCA Sentra Setelmen, tanggal 1 Juli 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-17;
18. Asli dan fotokopi Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA, sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), kepada BCA Sentra Setelmen,

**Halaman 11 dari 22 Putusan Perkara No.351/PDT.G/2022/PN-Jkt-Brt**

#### 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 teruat 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

tanggal 1 Juli 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-18;

19. Asli dan fotokopi Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 44056/2022, tanggal 7 September 2022, atas nama Pemohon DR. Andrew S. Setiawan, sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupoiah), Alas Hak: Hak Guna Bangunan No. 09.05.06.03.3.08568, untuk Pelayanan Pendaftaran Hapusnya Hak Tanggungan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-19;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Sammy Efrata, memberikan keterangan di muka persidangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi adalah saudara jauh dari Penggugat;
  - Bahwa Saksi mengetahui ada perjanjian kerjasama tentang perjanjian tentang peminjaman sertifikat, tidak berhak menerima deviden, pembagian hasil, tanggung jawab pihak pertama dan tanggung jawab pihak kedua.
  - Bahwa Saksi mengetahui awal perjanjian pembebanan hak tanggungan adalah tahun 2017 dimana pada saat itu PT. Polabaja Pantongraha meminjam Sertifikat tersebut kepada Penggugat untuk pembiayaan Proyek sebagai Modal. Sertifikat tersebut dipinjam untuk diagunkan ke Bank sebagai jaminan pinjaman ke Bank BCA;
  - Bahwa Penggugat setuju Sertifikat tersebut dijadikan sebagai jaminan;
  - Bahwa besar pinjaman yang diperoleh sebesar Rp8.200.000.000,00 (delapan milyar dua ratus juta rupiah) dan pencairan pinjaman tersebut sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) lebih;
  - Bahwa saksi tidak tahu siapa yang bertandatangan pada saat Akad Kredit;
  - Bahwa saksi tidak tahu berapa lama jangka waktu pelunasan pinjaman tersebut;
  - Bahwa saksi tidak pernah melihat Surat Perjanjian Kredit;
  - Bahwa saksi mengetahui peminjaman tersebut dari Penggugat dan ada Perjanjian Peminjaman Sertifikat dengan menyebutkan pembagian hasil serta tugas dan tanggungjawab masing-masing;
  - Bahwa saksi pernah melihat Surat Perjanjian tersebut dengan menyebutkan jangka waktu selama 1 (satu) tahun. Setelah 1 (satu) tahun,

**Halaman 12 dari 22 Putusan Perkara No.351/PDT.G/2022/PN-Jkt-Brt**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun pada saat Penggugat ingin mengambil Sertifikat tersebut, Penggugat tidak dapat menghubungi pihak dari PT. Polabaja Pangtongraha ;

- Bahwa saat ini Sertifikat Ruko tersebut telah ditebus oleh Penggugat;
- Bahwa Uang sebesar Rp8.200.000.000,00 (delapan milyar dua ratus juta rupiah) dicairkan dan dipakai oleh Tergugat;
- Bahwa Penggugat menebus Sertifikat Ruko tersebut karena pada saat itu Ruko sudah mau dilelang, akan tetapi kemudian ditebus oleh Penggugat dengan menggunakan dana pribadi;
- Bahwa Penggugat memberikan Sertifikat Rukonya karena Penggugat dan Tergugat memiliki Proyek Jalan Tol di Lampung;
- Bahwa Penggugat telah mengirimkan Surat Somasi sebanyak 2 (dua) kali kepada Tergugat;
- Bahwa Sertifikat tersebut sampai saat ini tidak dikembalikan oleh Tergugat;
- Bahwa saksi menyaksikan saat perjanjian tersebut dibuat pada tahun 2020. Pada saat itu yang bertandatangan di Surat Perjanjian adalah Bapak Ponodjaja Sunarjo dan dr. Andrew S. Setiawan (Penggugat);
- Bahwa ada juga upaya lain yang dilakukan oleh Penggugat untuk meminta kembali Sertifikatnya melalui Surat Gugatan yang diajukan pada tahun 2021. Pada saat itu dijanjikan oleh Tergugat bila ada Customer yang mau dengan proyek tersebut, maka Sertifikat akan dikembalikan;
- Bahwa hal tersebut tidak terealisasi, sedangkan Gugatan dicabut karena dijanjikan akan ada Customer;
- Bahwa pada Surat Perjanjian tersebut Penggugat dijadikan sebagai Komisaris dan Pemegang Saham, karena Sertifikat tersebut atas nama Penggugat;
- Bahwa Penggugat belum pernah menerima Deviden, ia hanya mendapatkan hasil Sewa saja dengan total Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), karena Penggugat menyewakan Sertifikatnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah PT. Polabaja Pantongraha masih berjalan atau tidak saat ini;
- Bahwa Sertifikat tersebut ditebus oleh Penggugat karena sudah terlambat sehingga nama penggugat jelek di perbankan;
- Bahwa Penggugat mendapatkan informasi kalau Ruko tersebut akan dilelang pada bulan Mei-Juni tahun 2022;

**Halaman 13 dari 22 Putusan Perkara No.351/PDT.G/2022/PN-Jkt-Brt**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa nilai pembayaran yang disetujui dibayarkan oleh Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah), yang dibayarkan oleh Penggugat melalui beberapa Bank;
  - Bahwa saat ini Sertifikat Ruko tersebut sudah diambil oleh Penggugat;
  - Bahwa Ruko tersebut dilelang karena Tergugat sudah tidak membayar lagi angsuran pinjamannya selama kurang lebih 5 (lima) bulan;
2. Akhmulyanto, SH., memberikan keterangan di muka persidangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi mengetahui adanya perjanjian antara dr Andrew dengan PT Pola Pantongraha pada tahun 2017;
  - Bahwa saksi pernah diberikan kuasa tanggal 19 April 2022 oleh dr. Andrew untuk menanyakan (menagih) sertifikat (dr.Andrew) kepada PT POLABAJA PATONGRAHA. Pada saat itu bertemu dengan ibu Ira sekaligus Direktur dan ibu Yani serta disampaikan bahwa sertifikat tersebut ada di Bank BCA ,mereka bilang (PT Pola) akan mengembalikan secepatnya karena saat ini dalam proses akuisisi;
  - Bahwa saksi mengetahui bahwa pada saat menanyakan (22 April 2022) sertifikat tersebut berdasarkan Perjanjian yang telah jatuh tempo (Oktober 2021);
3. Rudiyanto Suryana, memberikan keterangan di muka persidangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi adalah adik ipar Penggugat;
  - Bahwa saksi tahu dan kenal dengan PT. Polabaja Pantongraha;
  - Bahwa pada tahun 2017 Penggugat Andrew S. Setiawan memberikan Sertifikatnya ke Bank. Saat itu Penggugat mau menyerahkannya karena ada imbalan berupa Sewa;
  - Bahwa saksi tidak ingat bulan kapan Penggugat menyerahkan Sertifikatnya;
  - Bahwa Penggugat mau menyerahkan Sertifikatnya karena ia diberikan imbalan berupa uang sebesar 3% (tiga persen) per tahun dari total nilai Approval sebesar Rp8.500.000.000,00 (delapan milyar lima ratus juta rupiah), sehingga besar imbalan yang diperoleh oleh Penggugat pertahunnya sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta) sekian, pertahun;
  - Bahwa Perjanjian tersebut berlaku sejak bulan Mei 2017;

**Halaman 14 dari 22 Putusan Perkara No.351/PDT.G/2022/PN-Jkt-Brt**

**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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Perjanjian pemberian imbalan sebesar 3% (tiga persen) per tahun berlaku selama 3 (tiga) tahun, sejak tahun 2017 sampai dengan tahun 2020;
- Bahwa setelah perjanjian tersebut, pada tahun 2019 ada lagi perjanjian yang baru;
- Bahwa Uang sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) tersebut telah diterima oleh Penggugat, akan tetapi Sertifikat milik Penggugat tidak dikembalikan karena PT. Polabaja Pantongraha belum dapat melunasi hutangnya;
- Bahwa Perjanjian baru tersebut berlaku sejak tahun 2019 sampai 1 (satu) tahun;
- Bahwa saat itu Direktur PT. Polabaja Pantongraha adalah Pak Pono;
- Bahwa saksi tidak paham apakah perjanjiannya telah berakhir atau tidak, setahu saya perjanjian tersebut berlaku selama 1 (satu) tahun hingga tahun 2020, dengan kewajiban PT. Polabaja Pantongraha harus mengembalikan Sertifikat milik Penggugat yang saat itu belum dapat ditebus;
- Bahwa saksi pernah diminta oleh Penggugat untuk menagih Sertifikat tersebut pada tahun 2019 awal, pada saat itu saya menagihnya sendiri, pernah pula saya menagihnya dengan orang yang bernama Sani dan hingga selanjutnya saya menagih bersama dengan dia tetapi tidak ada hasilnya;
- Bahwa Saat ini Sertifikat tersebut telah ditebus oleh Penggugat dengan uang pribadinya, beberapa bulan yang lalu. Karena pada saat itu Penggugat ditelepon langsung oleh Pihak BCA dan dikabarkan akan dilelang;
- Bahwa Penggugat pernah mengajukan gugatan, namun dikatakan dicabut dulu karena ada Investor yang mau masuk, sehingga takut akan membatalkan Investor yang mau masuk;
- Bahwa Penggugat menjabat sebagai Komisari pada PT. Polabaja Pantongraha karena diminta oleh Pak Pono, akan tetapi pengangkatan tersebut hanya diatas kertas;
- Bahwa Penggugat tidak pernah mendapatkan Laporan Keuangan dari PT. Polabaja Pantongraha;
- Bahwa Penggugat juga sebagai Pemegang Saham pada PT. Polabaja Pantongraha;

**Halaman 15 dari 22 Putusan Perkara No.351/PDT.G/2022/PN-Jkt-Brt**

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sampai sekarang tidak ada Investor seperti yang dijanjikan oleh PT. Polabaja Pantongraha;
- Bahwa nilai Approval yang disetujui oleh pihak Bank sebesar Rp8.500.000.000,00 (delapan milyar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa yang melunasi pinjaman tersebut ke Bank adalah Penggugat dengan total pelunasan sebesar kurang lebih Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);
- Bahwa uang yang dapat dicairkan pada saat itu sebesar Rp5.200.000.000,00 (lima milyar dua ratus juta rupiah) yang cair langsung ke rekening Perusahaan;
- Bahwa Uang yang diterima oleh Penggugat sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) merupakan uang sewa untuk peminjaman Sertifikat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya transfer uang sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau saat itu ada persetujuan dari Isteri Penggugat, akan tetapi setahu saya pinjaman tersebut tanpa batas waktu;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Kuasa Hukumnya untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Asli dan fotokopi Salinan Putusan Perkara Perdata No. 964/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Brt, tanggal 23 Pebruari 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberitanda T-1;
2. Asli dan fotokopi Salinan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham "PT POLABAJA PANTONGRAHA", tanggal 29 September 2020, No.16, oleh Notaris Enuh Rustama, S.H., M.Kn., selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberitanda T-2;
3. Fotokopi dan fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan, Nomor: 282/2017, Lembar Kedua, tanggal 2 Oktober 2017, oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) STEPHANIE WILAMARTA, S.H., selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberitanda T-3;
4. Asli dan fotokopi Surat Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan, tanggal 2 Oktober 2020, antara PT Polabaja Pantongraha dan dr. Andrew S. Setiawan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberitanda T-4;
5. Fotokopi dan fotokopi Bukti Setoran BCA, tanggal 01 Juli 2019, sebesar Rp408.000.000,00 (empat ratus delapan juta rupiah) ke rekening atas nama Dr. Andrew S. Setiawan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat

**Halaman 16 dari 22 Putusan Perkara No.351/PDT.G/2022/PN-Jkt-Brt**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut diberitanda T-5;

6. Fotokopi dan printout Bukti Transfer melalui Internet Banking, Klik BCA, tanggal 06/11/2020, ke rekening ANDREW S SETIAWAN DR, sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberitanda T-6;
7. Asli dan fotokopi Kutipan Akta Kematian, Nomor 3173-KM-24022021-0063, tanggal dua puluh empat Februari dua ribu dua puluh satu, oleh Pejabat Pencatatan Sipil, Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi DKI Jakarta, yang mencatat bahwa di Jakarta, pada tanggal tujuh belas Februari dua ribu dua puluh satu, telah meninggal dunia seorang bernama Ponodjaja Sunarjo, lahir di Jakarta, pada tanggal dua puluh delapan Agustus seribu sembilan ratus enam puluh satu, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberitanda T-7;
8. Fotokopi dan fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2019, NOP: 31.79.031.002.021-0485.0, atas nama DR ANDREW SETYAWAN, Jl. Boulevard Kelapa Gading KG No.10, RT.002, RW.016, Kel. Kelapa Gading Timur, Kec. Kelapa Gading, Jakarta Utara, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberitanda T-8;
9. Fotokopi dan fotokopi Surat dari PT. POLABAJA Pantongraha, tanggal 6 Januari 2021, Nomor: 139/PB-DIR/X/2021, Hal: Menjawab Surat Somasi No. 009/SOM/10-21, Kepada Kuasa Hukum Tn. dr. Andrew S. Setiawan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-9;
10. Asli dan fotokopi Surat Business Call Report, tanggal 06 Juli 2022, dari BCA bersama PT Polabaja Pangtongraha, dengan Topik Pembicaraan: Penyelesaian Pinjaman PT Polabaja Pantongraha (Debitur), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-10;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat tidak mengajukan saksi meskipun haknya untuk itu telah ditawarkan dengan sebagaimana mestinya oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulannya secara elektronik masing-masing tertanggal 10 Januari 2023;

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

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi

**Halaman 17 dari 22 Putusan Perkara No.351/PDT.G/2022/PN-Jkt-Brt**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang diuraikannya dalam gugatannya diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat selain mengajukan jawaban juga mengajukan eksepsi/keberatan yang mengutarakan bahwa Penggugat dan Tergugat pernah menandatangani Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan tertanggal 2 Oktober 2020 dengan Nomor 282/2017 antara para pihak yakni Tuan dr.Andrew Sumantri Setiawan dan Nyonya drg. Fery Christanti Suryana selaku pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak pertama dan nona Faizah dan Nyonya Joe Mey Lan bertindak atas nama PT Bank Central Asia Tbk selaku Pemegang Hak Tanggungan sebagai pihak kedua;

Bahwa, asset ruko Penggugat /yang terletak di Jalan Boulevard Kelapa Gading Blok KG No.10, RT 002 Rw 016, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa gading Kota Administrasi Jakarta Utara seluas 99 m2 (sembilan puluh sembilan meter persegi), dengan sertifikat HGB Nomor.6568, yang dijadikan jaminan pada PT Bank Central Asia Tbk, sesuai dengan persetujuan Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor.282/2017 tanggal 02 Oktober 2017;

Bahwa menurut Tergugat PT Bank Central Asia,Tbk adalah pihak yang terkait sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas asset ruko milik Penggugat yang terletak di Jalan Boulevard Kelapa Gading Blok KG No.10, RT 002 Rw 016, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading Kota Administrasi Jakarta Utara seluas 99 m2 (sembilan puluh sembilan meter persegi), dengan sertifikat HGB Nomor.6568,namun Penggugat tidak menjadikan pihak PT Bank Central Asia Tbk, sebagai pihak dalam gugatan aquo sehingga menyebabkan gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat mengutarakan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor.282/2017 tertanggal 02 Oktober 2017 yang didalilkan oleh Tergugat merupakan pelaksanaan dari salah satu kewajiban Penggugat berdasarkan Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan Tahun 2017 yang telah berakhir masa berlakunya karena dibuat Perjanjian yang baru antara Penggugat dengan Tergugat yakni Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan tertanggal 02 Oktober 2020, dan pembebanan Hak Tanggungan inilah yang menjadi dasar gugatan perkara aquo;

Bahwa menurut Penggugat sebagai penjamin atau pemberi Hak

**Halaman 18 dari 22 Putusan Perkara No.351/PDT.G/2022/PN-Jkt-Brt**

### 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

Tanggungan atas fasilitas kredit Tergugat kepada PT Bank Central Asia Tbk, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tertanggal 2 Oktober 2017 telah melakukan penyelesaian kepada PT Bank Central Asia Tbk, sehingga Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut sudah berakhir dan tidak ada lagi hubungan hukum antara Penggugat dengan PT Bank Central Asia Tbk, oleh karena PT Bank Central Asia Tbk, tidak memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa maupun objek perkara a quo sehingga PT Bank Central Asia Tbk tidak perlu lagi ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa untuk menjawab dan mempertimbangkan eksepsi/keberatan dari Tergugat tersebut, maka terlebih dahulu Majelis akan menelaah substansi dasar dari gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa pada awalnya Penggugat dan Tergugat sepakat untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian Hak Tanggungan tertanggal 02 Oktober 2020 (Perjanjian Hak Tanggungan), dengan PT Bank Central Asia Tbk;

Bahwa, Penggugat telah meminjamkan asset berupa Ruko seluas 99 m2 yang terletak di Jalan Bulevar Kelapa Gading Blok KG/B No.10 dengan bukti Kepemilikan Sertifikat HGB Nomor. 6568 atas nama dokter Andrew Sumantri Setiawan kepada Tergugat;

Menimbang, terbukti fakta bahwa pinjaman asset Penggugat oleh Tergugat untuk dijaminkan di PT Bank Central Asia yang telah dibebankan Hak Tanggungan tersebut dibuat pada tanggal 2 Oktober 2017 dengan nomor. 287/2012, dan oleh karena sampai batas yang telah disepakati, pihak Tergugat belum juga dapat mengembalikan asset milik Penggugat, maka terhadap hal itu Tergugat meminta penambahan waktu kepada Penggugat serta menjanjikan akan mengembalikan asset, maka oleh pihak PT Bank Central Asia menuangkan dalam Perjanjian baru antara Penggugat dengan Tergugat terhadap Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan tertanggal 02 Oktober 2020, yang berakhir pada tanggal 02 Oktober 2021, maka Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan tertanggal 02 Oktober 2021 inilah yang menjadi dasar gugatan pada perkara aquo;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat bahwa ianya sebagai Penjamin atau Pemberi Hak Tanggungan atas fasilitas kredit kepada Tergugat kepada PT Bank Central Asia Tbk, berdasarkan Akta Hak Pemberian Hak Tanggungan tertanggal 2 Oktober 2017, telah melakukan penyelesaian kepada PT Bank Central Asia Tbk, sehingga Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut sudah berakhir dan tidak ada lagi hubungan hukum antara Penggugat dengan PT Bank Central Asia Tbk, oleh karena PT Bank Central Asia Tbk, tidak memiliki hubungan

**Halaman 19 dari 22 Putusan Perkara No.351/PDT.G/2022/PN-Jkt-Brt**

#### 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

hukum dengan objek sengketa atau objek perkara maka PT Bank Central Asia Tbk, maka tidak perlu ditarik lagi sebagai pihak dalam perkara aquo ;

Menimbang, bahwa terhadap hal ini menurut Majelis Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan Nomor.282 Tahun 2017 tanggal 2 Oktober 2017 adalah merupakan Perjanjian Pokok , sedangkan Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan tertanggal 2 Oktober 2020, adalah merupakan Perjanjian pembaharuan atau tambahan, meskipun Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan asal tertanggal 2 Oktober 2017 sudah diselesaikan oleh Penggugat, akan tetapi masih tetap dianggap berlaku, maka oleh karena tuntutan Penggugat pada perkara aquo untuk menyelesaikan pengembalian asset Penggugat yang ada pada Tergugat tentunya sangat diperlukan pihak pihak lain yang terutama dalam perkara aquo adalah pihak PT Bank Central Asia Tbk, dengan demikian sudah seyogianya dan selayaknya, PT Bank Central Asia Tbk diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena PT Bank Central Asia Tbk, selayaknya diikutsertakan dalam perkara ini, maka eksepsi Tergugat sepanjang kurang pihak dapat dikabulkan;

Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai kurang pihak dikabulkan, dengan demikian pokok perkara dalam perkara ini tidak dipertimbangkan lagi, dan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan, maka biaya pada perkara ini dibebankan kepada Penggugat;

Mengingat Pasal Pasal dar HIR, Kitab Undang Undang Hukum Acara Perdata (KUHAPerdata), dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

Dalam Eksepsi;

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara;

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet On Vankelrijk Verklard);
- Membebankan biaya perkara kepada Penggugat sebesar Rp670.000,00 (enam ratus tujuh puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, pada hari Selasa tanggal 31 Januari 2023 oleh kami Muhamad Irfan, S.H.,M.Hum., sebagai Hakim Ketua Majelis, Sapto Supriyono,

**Halaman 20 dari 22 Putusan Perkara No.351/PDT.G/2022/PN-Jkt-Brt**

### 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

S.H.,M.H., dan Sutarno, S.H.,M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 7 Pebruari 2023 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Rimbun, S.H.,M.H., sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

Sapto Supriyono, S.H., M.H.

Muhamad Irfan, S.H., M.Hum.

-  
Sutarno, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Rimbun, S.H., M.H.

## Perincian biaya perkara :

- |                         |     |            |
|-------------------------|-----|------------|
| 1. Pnbp -----           | Rp. | 30.000,00  |
| 2. Proses Perkara ----- | Rp. | 150.000,00 |
| 3. Panggilan -----      | Rp. | 450.000,00 |
| 4. Sita/PS -----        | Rp. | -          |

**Halaman 21 dari 22 Putusan Perkara No.351/PDT.G/2022/PN-Jkt-Brt**



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

5. Redaksi ----- Rp. 30.000,00  
6. Meterai ----- Rp. 10.000,00 +

Jumlah ----- Rp. 670.000,00  
(enam ratus tujuh puluh ribu rupiah)

**Halaman 22 dari 22 Putusan Perkara No.351/PDT.G/2022/PN-Jkt-Brt**

**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)