



**PUTUSAN**

Nomor 481/PDT.G/2018/PN Jkt.Utr.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada pemeriksaan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara para pihak:

1. **Fenny Limarno**, beralamat di Jl. Tarumanegara No. 13, RT 001 / RW. 010, Kel. Pisangan, Kec. Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan. (selanjutnya disebut **Penggugat I**) ;
2. **Patricia Hadi**, beralamat di Jl. Tarumanegara No. 13, RT 001 / RW. 010, Kel. Pisangan, Kec. Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan. (selanjutnya disebut **Penggugat II**);
3. **Daniel Patrick Hadi**, beralamat di Jl. Bangka VII No. 10 A LA, Casablanca Town House, RT 008, RW 007, Kel. Pela Mampang, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan. (selanjutnya disebut **Penggugat III**) ;
4. **Jennifer Hadi**, beralamat di Jl. Tarumanegara No. 13, RT 001 / RW. 010, Kel. Pisangan, Kec. Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan. (selanjutnya disebut **Penggugat IV**);
5. **Kevin Hadi**, beralamat di Jl. Tarumanegara No. 13, RT 001 / RW. 010, Kel. Pisangan, Kec. Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan. (selanjutnya disebut **Penggugat V**) ;
6. **Fenny Limarno** (selaku Wali yang sah dari anak di bawah umur bernama **Wilson Junior**), beralamat di Jl. Tarumanegara No. 13, RT 001 / RW. 010, Kel. Pisangan, Kec. Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan. (selanjutnya disebut **Penggugat VI**);

Dalam hal ini Penggugat I s/d VI memberikan kuasa kepada 1.;Dr.;Hotma P.D.Sitompoe, SH.,M.Hum., Ditho H.F. Sitompoe, SH., L.LM., 3. Gloria Tamba, S.H., 4. Boris Tampubolon, S.H., 5. Charles Situmorang, S.H., dan Togar Parhusip,S.H, Para Advokat pada Kantor Hukum **HOTMA SITOMPOEL & ASSOCIATES**, beralamat di Graha Mitra Sunter Blok D No. 9-11, Jl. Sunter Boulevard Raya, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 42/MT/BT/VIII/2018 tertanggal 24 Agustus 2018 , secara bersama-sama disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

MELAWAN:

Hal 1 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **PT. Bank Bukopin, Tbk.** (c.q. PT. Bank Bukopin, Tbk., Divisi Bisnis Area VII, Kelapa Gading), beralamat di Ruko Inkopal, Jl. Boulevard Barat Raya Blok A No. 15-16, Kelapa Gading, Jakarta Utara. (selanjutnya disebut **Tergugat I**) ;
2. **PT. Petra Engineering Technology**, dahulu beralamat di Jl. Sultan Hasanuddin No. 12, Blok M, Jakarta Selatan, dan saat ini sudah tidak diketahui lagi domisilinya. (selanjutnya disebut **Tergugat II**) ;
3. **Seta Perdana**, beralamat di di Jl. Sultan Hasanuddin No. 12, Blok M, Jakarta Selatan, saat ini sudah tidak diketahui lagi domisilinya (selanjutnya disebut **Tergugat III**);
4. **Notaris Muharzah Aman, SH.**, beralamat di Signature Park Grande TB/LI/05, Jl. Letjend MT. Haryono Kav. 20, RT. 04 RW. 01, Kel. Cawang, Kec. Keramat Jati, Jakarta Timur. (selanjutnya disebut **Tergugat IV**);
5. **Notaris/PPAT Ming Miryani, SH.**, beralamat di Jl. Raya Pondok Timur No. 70, Jatimulya, Tambun Selatan, Kab. Bekasi. (selanjutnya disebut **Turut Tergugat I**);
6. **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi**, beralamat di Komplek Lippo Cikarang, Jl. Daha Blok B4, Bekasi. (selanjutnya disebut **Turut Tergugat II**);

PENGADILAN NEGERI tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah memeriksa dan meneliti bukti-bukti yang diajukan para Penggugat dan Tergugat I ;

Setelah mendengar keterangan saksi dari Para Penggugat;

## DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan surat gugatan tertanggal 27 Agustus 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 27 Agustus 2018 dengan Register Perkara Nomor:481/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr, dan perbaikan surat gugatan tertanggal 31 Oktober 2018 telah mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat merupakan **ahli waris yang sah** dari Alm. dr. Soenarjo Hadi (suami/bapak Para Penggugat) selaku pemilik tanah seluas 1.830 m2 (seribu delapan ratus tiga puluh meter persegi), Sertifikat Hak Milik No. 2644, terletak di Desa Simpangan, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana Surat Keterangan

Hal 2 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Mewaris Nomor : 001/KET-WRS/HG/II/2015, tertanggal 29 Januari 2015 dan Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang No. 525/Pdt.P/2015/PN.Tng., tertanggal 21 September 2015.

2. Bahwa sebelumnya sekitar bulan Mei 2016, Penggugat II pernah bertemu dengan Tergugat III yang mengaku sebagai pemilik dan pimpinan di sebuah perusahaan (i.c. Tergugat II).

Tergugat III bermaksud menggunakan sertifikat tanah milik bapak Penggugat II sebagaimana Poin 1 di atas untuk keperluan mengajukan permohonan kredit kepada Tergugat I.

Dengan pertimbangan adanya keuntungan kerjasama yang dijanjikan oleh Tergugat III kepada Para Penggugat, maka Para Penggugat setuju dengan permintaan Tergugat III tersebut dengan syarat **Tergugat III wajib menjamin seluruh proses pengajuan kredit dilakukan sesuai tata cara yang lazim berdasarkan ketentuan hukum dan prinsip perbankan**, demi perlindungan keamanan sertifikat milik suami/bapak Para Penggugat. Hal tersebut telah disetujui dan dijamin oleh Tergugat III.

3. Bahwa pada tanggal 18 Agustus 2016, Para Penggugat melalui Akta Pembagian Hak Bersama No. 525/2016 yang disusun oleh Turut Tergugat I, sepakat bahwa tanah milik suami/bapak Para Penggugat akan diurus proses balik namanya oleh Turut Tergugat I di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, menjadi milik dan atas nama Penggugat V.

Terkait proses pengurusan balik nama tersebut di atas, Turut Tergugat I telah menyatakan dengan tegas dalam Surat Keterangan Nomor : 31/Ket.Not/VIII/2016, tertanggal 24 Agustus 2016, antara lain :

*“ Sebidang Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 2644/Simpangan ... .. terdaftar atas nama Tuan Dokter SOENARJO HADI, saat ini **akan** diproses Pengurusan Balik Nama ke atas nama Ahli Waris dan berdasarkan Akta Pembagian Harta Bersama nomor 525/2016 tanggal 18 Agustus 2016 **akan** di Balik Nama ke atas nama Kevin Hadi”*

*“ **Apabila proses tersebut telah selesai** akan diserahkan kepada MUHARZAH AMAN, S.H. Notaris di Jakarta Timur, Jalan Otista Raya nomor 149A, Bidara Cina, Jatinegara, Jakarta Timur (i.c. Tergugat IV). **Dalam jangka waktu 1,5 (satu setengah) bulan**, terhitung sejak ditanda tangani Surat Keterangan ini.”*

Dengan demikian, sesuai isi surat Turut Tergugat I tersebut di atas, proses balik nama sertifikat tanah belum (atau “akan”) dilakukan oleh Turut Tergugat I, sehingga secara hukum permohonan kredit (yang Aktanya disusun oleh

Hal 3 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

#### 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)



Tergugat IV) masih perlu menunggu selesainya proses balik nama sertifikat tanah menjadi atas nama Penggugat V, **yang menurut Turut Tergugat I paling cepat akan selesai 1,5 (satu setengah) bulan kemudian atau pada sekitar tanggal 8 Oktober 2016.**

4. Bahwa faktanya sebelum dilakukan balik nama sertifikat (didaftarkan) menjadi atas nama Penggugat V (jauh sebelum tanggal 8 Oktober 2016), Tergugat III dengan "memanfaatkan" ketidakpahaman Para Penggugat, telah "mengelabui" Para Penggugat, dimana pada **tanggal 22 Agustus 2016**, Tergugat III melalui Tergugat II bersama dengan Tergugat I, berdasarkan Akta yang disusun oleh Tergugat IV, telah membuat Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18, dan Akta Pengakuan Hutang No. 19, masing-masing tertanggal 22 Agustus 2016, yang dalam kedua Akta tersebut, tanah milik suami/bapak Para Penggugat (yang belum di balik nama menjadi atas nama Penggugat V) telah dicantumkan sebagai jaminan, **tanpa pernah Para Penggugat di dalamnya.** Para Penggugat bahkan tidak ikut disertakan sebagai pihak di dalam Perjanjian Kredit tersebut, baik sebagai penjamin atau sebagai penanggung utang.
5. Bahwa sebelumnya lagi, pada tanggal **30 Juni 2016**, Tergugat III melalui Tergugat II, juga telah "memanfaatkan" ketidakpahaman Penggugat IV, dengan memasukkan nama Penggugat IV sebagai komisaris di dalam struktur perusahaan/Tergugat II, yang tidak diketahui untuk apa tujuannya oleh Penggugat IV, karena Penggugat IV sama sekali tidak mempunyai pengetahuan dan pengalaman dalam mengurus perusahaan.
- Keganjilan-keganjilan tersebut menimbulkan kekhawatiran pada Para Penggugat terkait keamanan sertifikat tanah milik suami/bapak Para Penggugat, yang kemudian ternyata **telah terbukti benar** dimana **fasilitas kredit** senilai Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) **telah dicairkan seluruhnya** oleh Tergugat I kepada Tergugat II, **sebelum dilakukan proses balik nama sertifikat** menjadi atas nama Penggugat V, dan **sebelum dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan** sebagaimana syarat yang ditentukan di dalam Perjanjian Kredit itu sendiri.
- Untuk tegasnya, sampai saat gugatan ini diajukan, sertifikat tanah masih terdaftar atas nama suami/bapak Para Penggugat, belum pernah dibalik nama, dan belum pernah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, padahal kredit sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) telah diterima **seluruhnya** oleh Tergugat II dari Tergugat I.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keganjilan-keganjilan lainnya semakin nyata terlihat dan tercantum di dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18, yang disusun oleh Tergugat IV, dimana dalam Akta tersebut sangat banyak klausul yang dicantumkan secara melanggar hukum dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, yaitu antara lain :

5.1. **Pasal 7 (angka 22 huruf c)** yang menyebutkan :

***DEBITUR** dengan ini berjanji dan **mengikat diri** bahwa selama **DEBITUR** karena sebab apapun juga masih berhutang kepada **BANK**, maka **DEBITUR wajib** mematuhi hal-hal sebagai berikut :*

***22. DEBITUR menyatakan dan menjamin** kepada **BANK** dan pihak yang berkepentingan bahwa :*

*c. Memastikan bahwa **pemilik jaminan** yang **hadir** untuk datang dan menandatangani **Akta Pembebanan Jaminan** adalah pemilik jaminan beserta suami/istri yang sah dan sebenarnya. Serta memastikan bahwa **suami** pemilik jaminan tersebut adalah suami dan atau isterinya Pemilik Jaminan yang sah dan satu-satunya. Bahwa jaminan yang diserahkan untuk menjamin fasilitas kredit, tidak dalam sengketa atau di bawah sita pihak lain.*

## **FAKTAANYA :**

- Para Penggugat sebagai ahli waris Alm. dr. Soenarjo Hadi (pemilik tanah) tidak pernah disertakan di dalam Perjanjian Kredit, baik sebagai penjamin atau penanggung utang, apalagi sebagai bagian dari debitur.
- Para Penggugat tidak pernah diberitahu dan juga tidak pernah hadir pada saat pembuatan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18, antara Tergugat I dengan Tergugat II, yang disusun oleh Tergugat IV.
- Para Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Pembebanan Jaminan sebagaimana disebutkan dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18 yang disusun oleh Tergugat IV tersebut.
- Alm. dr. Soenarjo Hadi (pemilik tanah) telah meninggal dunia pada tanggal 27 Juli 2014, sehingga tidak mungkin bisa hadir dalam pembuatan Perjanjian Kredit tertanggal 22 Agustus 2016 tersebut. Fakta ini sekaligus telah membuktikan adanya kebohongan (keterangan yang tidak benar) yang termuat di dalam Akta

Hal 5 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

### 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

Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18 yang disusun oleh Tergugat IV tersebut.

## 5.2. Pasal 12 yang menyebutkan :

*Untuk menjamin kepastian guna ketertiban pembayaran lunas hutang DEBITUR kepada BANK berdasarkan akta ini dan sebab-sebab lainnya pada waktu dan menurut peraturan-peraturan yang telah ditetapkan, maka DEBITUR menerangkan dengan ini berjanji akan menjaminkan berupa :*

- Hak Tanggungan Peringkat Pertama, Kedua, dan selanjutnya kepada dan demi kepentingan Bank hingga nilai Hak Tanggungan yang pada tiap-tiap waktu pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dianggap mencukupi oleh Bank, atas sebidang tanah yang akan diuraikan dibawah ini :
- Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2644/Simpangan, yang masih terdaftar atas nama Dokter SOENARJO HADI, seluas 1.830 M2 (seribu delapan ratus tiga puluh meter persegi) ... ..

### FAKTANYA :

- a. Para Penggugat sebagai ahli waris Alm. dr. Soenarjo Hadi (pemilik tanah) bukan sebagai pihak (baik sebagai penjamin atau penanggung utang, apalagi sebagai bagian dari debitur) di dalam Perjanjian Kredit.
- b. Sertifikat tanah yang telah dijaminkan "secara melawan hukum" oleh debitur (Tergugat II) kepada Tergugat I bukan milik Tergugat II, melainkan hak dari Para Penggugat selaku ahli waris Alm. dr. Soenarjo Hadi (pemilik tanah).  
Oleh karena itu secara hukum Tergugat II sama sekali tidak berhak dan tidak berwenang untuk menjaminkan sertifikat tanah tersebut tanpa keikutsertaan Para Penggugat, dan tindakan Tergugat II yang telah menjaminkan sertifikat tanah milik suami/bapak Para Penggugat kepada Tergugat I, tanpa adanya keikutsertaan Para Penggugat merupakan perbuatan yang bertentangan dengan aturan hukum.
- c. Sampai dengan saat diajukannya gugatan ini, bahkan sampai berakhirnya jangka waktu Perjanjian Kredit, tidak pernah dilakukan pembebanan Hak Tanggungan, sehingga secara **de facto** Akta

Hal 6 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

#### 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

Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II yang disusun oleh Tergugat IV merupakan "**perjanjian kredit TANPA jaminan**".

## 5.3. Pasal 13 ayat 2 yang menyebutkan :

**PENJAMIN** menyatakan dan menjamin BANK bahwa :

- Seluruh informasi, data dan dokumen kelengkapan perkreditan **PENJAMIN** yang diserahkan kepada BANK termasuk data NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak), SIUP (Surat Izin Usaha Perdagangan), TDP (Tanda Daftar Perdagangan), SK (Surat Keterangan) Domisili Perusahaan, KTP (Kartu Tanda Penduduk) Pengurus adalah benar, sah dan dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, terbaru serta sesuai aslinya.
- Suami/istri yang turut menandatangani Perjanjian Kredit dan Pengikatan Jaminan ini adalah istri/suami yang sah dan satu-satunya.
- Apa yang dijamin, benar-benar miliknya yang sah serta merupakan harta bersama yang diperoleh dalam pernikahan, dan apa yang dijamin tidak diikat untuk menjamin ketertiban pembayaran lunas suatu hutang, tidak terkena sitaan dan tidak diberati dengan beban lain semacam itu.

## FAKTANYA :

- Tidak ada identitas pihak penjamin yang disebutkan dalam Akta Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II yang disusun oleh Tergugat IV.
- Para Penggugat bukan pihak dalam Akta Perjanjian Kredit, baik selaku penjamin, penanggung utang atau bagian dari debitur, dan Para Penggugat tidak pernah ikut menandatangani Akta Perjanjian Kredit tersebut.
- Para Penggugat tidak pernah menyerahkan data apapun kepada Tergugat IV dalam pembuatan Akta Perjanjian Kredit antar Tergugat I dengan Tergugat II, bahkan Para Penggugat tidak tahu dan tidak pernah hadir dalam pembuatan Akta Perjanjian Kredit tersebut.
- Jika yang dimaksud sebagai penjamin adalah Tergugat II, maka Akta Perjanjian Kredit tersebut sejak awal telah cacat hukum karena faktanya tanah yang disebutkan telah dijamin bukan milik Tergugat II, melainkan hak dari Para Penggugat selaku ahli waris

Hal 7 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

### 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

Alm. dr. Soenarjo Hadi (pemilik tanah) yang telah meninggal dunia pada tanggal 27 Juli 2014 yang lalu.

## 5.4. Pasal 14 yang menyatakan :

**DEBITUR dilarang** untuk menyewakan, mengalihkan/memindahkan barang-barang yang telah dijaminkan tersebut, tanpa ijin tertulis terlebih dahulu dari BANK.

### FAKTANYA :

- Para Penggugat bukan sebagai debitur dalam Akta Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II.
  - Pencantuman klausul Pasal 14 tersebut di atas tidak sah secara hukum, karena "seolah-olah" telah menempatkan Tergugat II sebagai pemilik tanah.
  - Para Penggugat adalah satu-satunya pihak yang berhak atas tanah tersebut selaku ahli waris dari Alm. dr. Soenarjo Hadi (pemilik tanah).
- 5.5. Dicantumkannya sejumlah klausul "**PENJAMIN**" di dalam sebagian besar isi Akta Perjanjian Kredit, padahal **faktanya** sama sekali tidak ada identitas penjamin di dalam Akta Perjanjian Kredit tersebut.
6. Bahwa **Pasal 8** Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dengan tegas telah menyatakan bahwa :
- Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan **analisis yang mendalam** atau **itikad baik** dan **kemampuan** serta **kesanggupan Nasabah Debitur** untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
  - Bank Umum **wajib** memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

**Penjelasan Pasal 8** Undang-undang Perbankan tersebut di atas menyebutkan bahwa :

### Ayat (1)

Kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, **jaminan**

Hal 8 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



**pemberian kredit** atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan **faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank**.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, **sebelum memberikan kredit**, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari Nasabah Debitur.

Ayat (2)

Pokok-pokok ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia memuat antara lain:

- a. pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis;
- b. bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah Debitur yang antara lain diperoleh dari penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari Nasabah Debitur;

c. ... ..

Prinsip yang diatur dalam Pasal 8 Undang-undang Perbankan tersebut di atas dikenal dengan **PRINSIP 5C** (*character, capacity, capital, collateral, condition of economy*), yang wajib dipatuhi oleh setiap bank (*i.c.* oleh Tergugat I) sebagai pedoman untuk mencairkan kredit. Prinsip 5C bertujuan untuk mengetahui kemampuan dan kemauan nasabah debitur (*i.c.* Tergugat II) dalam mengembalikan pinjaman dengan tepat waktu. Penerapan prinsip 5C sangat penting untuk diperhatikan oleh Tergugat I sebelum mencairkan kredit. Dalam memberikan kredit, Tergugat I wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan Tergugat II untuk melunasi hutangnya sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan.

Dengan kata lain, sebelum mencairkan kredit, Tergugat I wajib terlebih dahulu mengkaji permohonan kredit yang diajukan oleh Tergugat II, terkait hal-hal sebagai berikut :

- a. **Character (kepribadian)**, sebelum memberikan kredit kepada Tergugat II, Tergugat I wajib menilai karakter kepribadian atau watak Tergugat II.
- b. **Capacity (kemampuan)**, sebelum memberikan kredit kepada Tergugat II, Tergugat I wajib mengetahui kemampuan bisnis Tergugat II, sehingga dapat diprediksi kemampuannya untuk melunasi hutang.

Hal 9 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



- c. **Capital (modal)**, sebelum memberikan kredit kepada Tergugat II, Tergugat I wajib mengetahui permodalan Tergugat II karena permodalan dan kemampuan keuangan Tergugat II mempunyai korelasi dengan tingkat kemampuan Tergugat II dalam membayar kredit.
- d. **Collateral (agunan)**, sebelum memberikan kredit kepada Tergugat II, Tergugat I wajib menilai apakah Tergugat II merupakan pemilik yang berwenang atau mempunyai hak atas benda yang dijamin. Fungsi agunan sangat penting dalam pemberian kredit. Bahkan dalam kebiasaan perbankan, hampir semua pemberian kredit mewajibkan adanya agunan, dan umumnya agunan tersebut adalah benda yang merupakan milik atau hak debitur sendiri.
- e. **Condition of economy (kondisi ekonomi)**, sebelum memberikan kredit kepada Tergugat II, Tergugat I wajib menganalisis kondisi perekonomian Tergugat II secara makro maupun secara mikro, terutama yang berhubungan langsung dengan bisnis Tergugat II.

Hal yang juga sangat penting untuk diperhatikan oleh Bank (*i.e.* Tergugat I) sebelum memberikan kredit adalah Bank wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan sebagaimana yang ditetapkan oleh ketentuan Pasal 8 ayat 2 Undang-undang Perbankan. Artinya Bank wajib memiliki dan menerapkan Kebijakan Perkreditan Bank (KPB) dalam pelaksanaan kegiatan perkreditannya dan juga melampirkan Pedoman Penyusunan Kebijakan Perkreditan Bank (PPKPB).

PPKPB mencantumkan beberapa hal yang sekurang-kurangnya harus dimuat dalam ketentuan KPB yaitu :

1. Prinsip kehati-hatian dalam perkreditan.
2. Organisasi dan manajemen perkreditan.
3. Kebijakan persetujuan kredit.
4. Dokumentasi dan administrasi kredit.
5. Pengawasan kredit.
6. Penyelesaian kredit yang bermasalah.

Seluruh prinsip yang harus diperhatikan dan dilaksanakan oleh Bank sebelum mencairkan kredit di atas sangat penting untuk mencegah terjadinya kualitas kredit yang kurang lancar apalagi macet. Oleh karena Bank dalam melakukan perjanjian kredit juga melakukan perjanjian pengikatan jaminan (*accessoir*) sebagai penerapan salah satu prinsip 5C (*collateral* atau agunan), maka dalam mencairkan kredit yang diikat dengan

Hal 10 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



jaminan, terutama jaminan hak tanggungan yang objeknya biasanya berupa tanah, **Bank wajib melakukan penilaian terhadap agunan tersebut.**

Bank dapat melakukan penilaian secara hukum terhadap sebidang tanah yang diajukan pemohon kredit kepada Bank, mencakup sekurang-kurangnya mengenai hal-hal sebagai berikut

1. Kejelasan status dan jenis alas hak tanah, misalnya berupa tanah terdaftar dengan alas hak berupa SHM, HGB, HGU atau hak pakai sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau sebaliknya berupa tanah belum terdaftar yang disertai dengan bukti kepemilikannya.
2. Keabsahan dokumen bukti kepemilikan tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang mengatur penerbitannya, misalnya berupa dokumen asli, salinan atau fotokopi yang seharusnya diteliti kebenarannya.
3. Keabsahan pemilikan tanah sesuai dengan dokumennya dan peraturan perundang-undangan, karena adanya pihak-pihak yang tidak dapat memiliki tanah.
4. **Kewenangan pemohon kredit untuk menjaminkan objek jaminan kredit terutama untuk tanah yang merupakan milik perusahaan atau milik orang (pihak) lain.**
5. Kemungkinan adanya sengketa atau pembebanan utang atas tanah yang diajukan sebagai objek jaminan kredit.
6. Keterkaitan dengan peraturan perundang-undangan tentang peruntukan dan atau perijinan penggunaan tanah.
7. Kemungkinan pengikatan tanah sebagai jaminan utang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
8. Khusus untuk tanah terdaftar yang mempunyai batas waktu berlaku haknya bagi pemilik akan terkait kepada peraturan perundang-undangan mengenai perpanjangan hak atas tanah.
9. Penggunaan tanah yang kepemilikannya dapat dipecah dalam rangka kredit properti yang terkait dengan ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.

Selain penilaian secara hukum yang biasanya dilakukan oleh Bank dalam pencairan kredit yang diikuti dengan perikatan jaminan, Bank juga melakukan penilaian secara ekonomi seperti jenis dan bentuk jaminan, kondisi objek jaminan kredit, kemudahan pengalihan kepemilikan objek jaminan kredit, tingkat harga yang jelas dan prospek pemasaran, dan penggunaan terhadap objek jaminan kredit bersangkutan.

Hal 11 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



**FAKTANYA** dalam perkara ini, dengan terjadinya pencairan seluruh fasilitas kredit sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) oleh Tergugat I kepada Tergugat II **sebelum selesai proses balik nama sertifikat dan sebelum dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (hal ini tentunya tidak lazim dalam kebiasaan perbankan), ditambah lagi dengan adanya sejumlah keganjilan lainnya sebagaimana telah diuraikan dalam Poin 3 dan Poin 4 tersebut di atas, dan tanpa pernah melakukan pemeriksaan terhadap tanah yang dijaminkan,** telah membuktikan bahwa Tergugat I melanggar **prinsip kehati-hatian dan melanggar salah satu bagian dari prinsip 5C (collateral atau agunan),** yang seharusnya wajib dipatuhi oleh setiap bank (*i.c.* oleh Tergugat I).

Bahkan dengan terjadinya pencairan kredit oleh Tergugat I kepada Tergugat II sebelum seluruh syarat-syarat sahnya pemberian jaminan kredit dipenuhi oleh Tergugat II, menyebabkan kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II tersebut (tanpa keikutsertaan Para Penggugat di dalamnya) berubah menjadi "**kredit TANPA jaminan**" dan tidak sesuai lagi dengan judul Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18, yang dibuat oleh Tergugat IV.

Dan adanya penyerahan sertifikat tanah milik suami/bapak Para Penggugat yang dikuasai Tergugat II dan/atau Tergugat III kepada Tergugat I atas dasar perjanjian kredit yang cacat hukum dan tanpa ada melibatkan atau tanpa ada persetujuan dari Para Penggugat (secara tidak sah dan melawan hukum) maka dengan sendirinya mengakibatkan penguasaan sertifikat tanah oleh Tergugat I tersebut adalah tidak sah dan melawan hukum.

7. Bahwa Tergugat I juga telah terbukti melanggar **prinsip 5C** karena lalai (atau sengaja lalai) menilai **Character (kepribadian), Capacity (kemampuan), Capital (modal) dan Condition of economy (kondisi ekonomi)** Tergugat II dan Tergugat III, dimana **sebelum Tergugat II (yang dalam hal ini melalui Tergugat III) mengajukan permohonan kredit kepada Tergugat I,** status Tergugat III merupakan orang yang mempunyai banyak masalah hukum dan mempunyai banyak hutang kepada sejumlah pihak lain, yang menyebabkan aset atau harta milik Tergugat III, telah dilelang eksekusi untuk melunasi sejumlah hutangnya tersebut.

Hal ini sebagaimana dapat dilihat dan dibuktikan melalui informasi yang dimuat dalam website Kementerian Keuangan RI Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, masing-masing sebagai berikut :

Hal 12 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## a. Pengumuman Lelang tanggal 21 Januari 2016

Objek lelang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah dijual dalam 1 (satu) paket berikut bangunan terletak di Jalan Metro Duta Sektor II Blok UF Kav. 52 (setempat dikenal dengan Jl. Taman Duta II Blok UF No. 59) Kel. Pondok Pinang, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, sesuai dengan SHGB No. 08155/Pondok Pinang seluas 332 m2 dan SHGB No. 08146/Pondok Pinang seluas 831 m2, **keduanya atas nama SETA PERDANA.** (<https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id/lelang/detail/19601/dilelang--rumah-kawasan-pondok-indah-jltaman-duta-ii-blok-uf-no-59-kel-pondok-pinang-kec-kebayoran-lama-jakarta-selatan>)

## b. Pengumuman Lelang tanggal 7 Maret 2016

Objek lelang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah dijual dalam 1 (satu) paket berikut bangunan terletak di Jalan Metro Duta Sektor II Blok UF Kav.52 (setempat dikenal dengan Jl. Taman Duta II Blok UF No. 59) Kel. Pondok Pinang, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan sesuai dengan SHGB No. 08155/Pondok Pinang seluas 332 m2 dan SHGB No. 08146/Pondok Pinang seluas 831 m2 **keduanya atas nama SETA PERDANA.** (<https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id/lelang/detail/21728/dilelang--tanah-bangunan-pondok-indah-jltaman-duta-ii-kel-pondok-pinang-kec-kebayoran-lama-jakarta-selatan>)

## c. Pengumuman Lelang tanggal 14 Juli 2016

Objek lelang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah dijual dalam 1 (satu) paket berikut bangunan terletak di Jalan Metro Duta Sektor II Blok UF Kav.52 (setempat dikenal dengan Jl. Taman Duta II Blok UF No. 59) Kel. Pondok Pinang, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan sesuai dengan SHGB No. 08155/Pondok Pinang seluas 332 m2 dan SHGB No. 08146/Pondok Pinang seluas 831 m2 **keduanya atas nama SETA PERDANA.** (<https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id/lelang/detail/29680/tanah-berikut-bangunan-pondok-indah-jltaman-duta-ii-kel-pondok-pinang-kec-kebayoran-lama-jakarta-selatan>)

## d. Pengumuman Lelang tanggal 17 Oktober 2017

Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, PT. Bank Mega, Tbk, selaku pemegang Hak Tanggungan akan melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV, terhadap aset debitur/penjamin hutang PT. Yala Persada Angkasa sebagai berikut:

Hal 13 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

### 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

Sebidang tanah SHGB Nomor 735/Pondok Pinang luas 408 M2 berikut bangunan **atas nama SETA PERDANA** terletak di Jalan Sekolah Duta VI No.41 Blok UB No. 29, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. (Harga Limit Rp.13.000.000.000,- Uang Jaminan Rp.2.600. 000.000,-)

(<https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id/lelang/detail/89577/Sebidang-tanah-SHGB-No.735-luas-408-M2-bangunan-di-Jl.-Sekolah-Duta-VI-No.41-Blok-UB-No.29-Pondok-Pinang-Kebayoran-Lama-Jakarta-.html>)

8. Bahwa tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang “memanfaatkan” dan “mengelabui” Para Penggugat guna memuluskan niat buruknya terus berlanjut dengan cara Tergugat III meminta Penggugat V, pada tanggal 25 Agustus 2016, memberikan Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan kepada Tergugat I sebagaimana Akta No. 28 (**SKMHT No. 28**) yang disusun oleh Tergugat IV. **Padahal faktanya** saat pembuatan SKMHT No. 28 tersebut, yaitu pada tanggal 25 Agustus 2016, secara hukum **Penggugat V masih dikategorikan belum dewasa karena belum genap berusia 21 tahun, sehingga Penggugat V belum cakap secara hukum untuk memberikan kuasa.**

Pasal 1330 jo. Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan :

**Pasal 1330 KUHPerdata :**

**Yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah :**

- 1. anak yang belum dewasa;**
- 2. orang yang ditaruh di bawah pengampuan;**
- 3. perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.**

**Pasal 330 KUHPerdata :**

“ Yang belum dewasa adalah **mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak kawin sebelumnya**. Bila perkawinan dibubarkan sebelum umur mereka genap dua puluh satu tahun, maka mereka tidak kembali berstatus belum dewasa.”

9. Bahwa berdasarkan **Pasal 1792 KUHPerdata** kedudukan atau sifat Pemberian Kuasa **merupakan persetujuan**. Selengkapny Pasal 1792 berbunyi :

Hal 14 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utt.



*“Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa.”*

Berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum di atas, maka **pemberian kuasa merupakan suatu persetujuan dan hanya dapat diberikan oleh orang yang sudah dewasa (yaitu sudah berusia 21 tahun atau sebelumnya sudah pernah kawin) yang dapat atau cakap menurut hukum untuk membuat persetujuan-persetujuan (memberikan kuasa).**

10. Faktanya, dalam perkara *a quo*, pada saat memberikan kuasa kepada Tergugat I melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 28 yang dibuat tanggal 25 Agustus 2016, Penggugat V **belum genap berusia 21 tahun dan/atau belum pernah kawin.**

Hal ini dibuktikan dengan :

- a. Akta Kelahiran Penggugat V Nomor: 4146/U/JP/1995 tanggal 10 Maret 2015, yang menerangkan bahwa **Penggugat V lahir pada tanggal 27 Agustus 1995.**
- b. Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penggugat V dengan NIK : 367405270 8050007, yang menerangkan bahwa **Penggugat V lahir pada tanggal 27 Agustus 1995.**
- c. Surat Keterangan Mewaris No. 001/KET-WRS/HG/II/2015, tanggal 29 Januari 2019, yang menerangkan bahwa **Penggugat V lahir pada tanggal 27 Agustus 1995.**
- d. Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang No. 525/Pdt.P/2015/PN.Tng., tanggal 21 September 2015 yang menerangkan bahwa **Penggugat V lahir pada tanggal 27 Agustus 1995.**
- e. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 28 tanggal 25 Agustus 2016, yang menerangkan bahwa **Penggugat V lahir pada tanggal 27 Agustus 1995.**

Sehingga berdasarkan bukti-bukti dokumen tersebut di atas, secara tegas telah membuktikan dan tidak terbantahkan lagi bahwa pada saat Penggugat V memberikan kuasa sebagaimana SKHMT No. 28 tertanggal 25 Agustus 1995, **secara hukum status Penggugat V belum dewasa, belum genap berusia 21 (dua puluh satu) tahun, masih di bawah perwalian Penggugat I sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang No. 525/Pdt/2015/PN. Tng., tertanggal 21 September 2015, dan tidak cakap serta tidak berwenang untuk memberikan kuasa kepada Tergugat I,**

Hal 15 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



karena saat itu usia Penggugat V adalah 20 tahun 363 hari (atau belum 21 tahun).

Oleh karena SKHMT No. 28 tertanggal 25 Agustus 1995 diberikan oleh orang yang belum dewasa/belum cakap secara hukum, maka **secara formil SKMHT No. 28 tertanggal 25 Agustus 2016 tersebut adalah batal demi hukum.**

11. Bahwa tidak hanya cacat secara formil yang telah mengakibatkan batal demi hukum, namun SKHMT No. 28 tertanggal 25 Agustus 1995 tersebut juga cacat secara materil, karena faktanya sampai saat diajukannya gugatan ini, bahkan **sampai berakhirnya jangka waktu perjanjian kredit**, ternyata tidak pernah ada tindak lanjut dari Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut, padahal seluruh kredit sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) telah diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, sehingga sesuai ketentuan Pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan :

- (2) *Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga **kecuali** karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau **karena telah habis jangka waktunya** sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).*
- (3) *Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.*
- (4) *Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.*
- (6) *Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) **batal demi hukum.***

dan klausul di dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 28 tertanggal 25 Agustus 2016, yang menyatakan :

*“ Kuasa yang diberikan dengan akta ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun **kecuali** oleh karena telah dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan **selambat-lambatnya tanggal duapuluh lima Nopember duaribu enambelas (25-11-2016),***

Hal 16 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utt.



serta pendaftarannya atau **tanggal tersebut telah terlampaui tanpa dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.**"

maka tidak dapat diartikan lain lagi, bahwa baik secara formil maupun secara materil, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 28 tertanggal 25 Agustus 2016 tersebut **sudah tidak berlaku dan telah batal demi hukum.**

12. Bahwa karena Para Penggugat sadar telah "dimanfaatkan" oleh Tergugat III melalui Tergugat II, Para Penggugat berulang kali meminta kepada Tergugat I dan juga melalui atasan serta lembaga pengawas Tergugat I, agar Tergugat I mengembalikan sertifikat tanah milik suami/bapak Para Penggugat tersebut, sebagaimana :
  - a. Surat No. 035/MT/III/2018, tertanggal 8 Maret 2018, kepada Tergugat I.
  - b. Surat No. 68/MT/V/2018, tertanggal 16 Mei 2018, kepada Tergugat I.
  - c. Surat No.87/MT/VII/2018, tertanggal 2 Juli 2018, kepada Direktur Utama PT. Bank Bukopin, Tbk.
  - d. Surat No.88/MT/VII/2018, tertanggal 2 Juli 2018, kepada Gubernur Bank Indonesia.
  - e. Surat No.89/MT/VII/2018, tertanggal 2 Juli 2018, kepada Kepala Eksekutif Pengawas Perbankan Otoritas Jasa Keuangan.
13. Bahwa Para Penggugat juga telah berulang kali meminta kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk segera menyelesaikan permasalahan pembayaran kredit kepada Tergugat I, sebagaimana surat kuasa hukum Para Penggugat sebagai berikut :
  - a. Surat No. 036/MT/III/2018, tertanggal 13 Maret 2018, kepada Tergugat III.
  - b. Surat No. 037/MT/III/2018, tertanggal 13 Maret 2018, kepada Tergugat II.
  - c. Surat No. 69/MT/V/2018, tertanggal 16 Mei 2018, kepada Tergugat III.
  - d. Surat No. 70/MT/V/2018, tertanggal 16 Mei 2018, kepada Tergugat II.
  - e. Surat No. 86/MT/VII/2018, tertanggal 29 Juni 2018, kepada Tergugat III.Namun dari seluruh surat tersebut di atas, ternyata tidak ada satu pun jawaban dari Tergugat II dan Tergugat III.
14. Bahwa demi menjaga keamanan sertifikat tanah milik suami/bapak Para Penggugat yang terindikasi disalahgunakan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melalui Akta yang disusun oleh Tergugat IV, maka Para Penggugat telah mengirimkan surat permohonan pemblokiran sertifikat tanah kepada Turut Tergugat II, sebagaimana Tanda Terima Dokumen tertanggal 18 Januari 2018, dan terakhir melalui surat kuasa hukum Para Penggugat No. 038/MT/III/2018, tertanggal 8 Maret 2018.

Hal 17 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



15. Bahwa **Pasal 1365 KUH Perdata** menyatakan :

*“Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”*

Dalam perkara ini, akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, dan secara khusus perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I karena tidak bersedia mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 2644 kepada Para Penggugat, telah menimbulkan kerugian yang nyata bagi Para Penggugat, dimana saat ini Para Penggugat selaku ahli waris yang sah dan satu-satunya pihak yang berhak atas Sertifikat Hak Milik No. 2644 tersebut, tidak dapat lagi menguasai dan tidak dapat melakukan perbuatan hukum apapun terhadap sertifikat tanah milik suami/bapak Para Penggugat tersebut.

16. Bahwa sesuai ketentuan **Pasal 118 HIR/142 RBG**, yang pada intinya menyatakan *“apabila tergugat terdiri dari dua orang atau lebih, gugatan diajukan pada tempat tinggal salah seorang dari para tergugat, terserah pilihan dari penggugat”*, dan mengingat salah satu tergugat yaitu Tergugat I bertempat tinggal atau berkedudukan di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara, maka secara hukum **Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.**

Selain alasan hukum tersebut di atas, Para Penggugat juga menggunakan penerapan *asas Actor Sequitur Forum Rei*, yaitu mengenai objek sengketa benda bergerak dan tuntutan ganti kerugian atas perbuatan melawan hukum. Yahya Harahap dalam buku berjudul *“Hukum Acara Perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan”* (2015) hal. 194, mengatakan *“meski hal ini tidak disebut secara tegas dalam Pasal 118 ayat (1) HIR, namun hal itu disimpulkan jika ketentuan ini dihubungkan dengan Pasal 118 ayat (3) yang menegaskan apabila objek gugatan benda bergerak, PN yang berwenang mengadili adalah PN yang di daerah hukumnya barang tersebut terletak.”*

Faktanya dalam perkara ini, Tergugat I (beralamat di Jakarta Utara) telah menguasai sertifikat tanah milik suami/bapak Para Penggugat secara tidak sah atau melawan hukum, sehingga berdasarkan pendapat Yahya Harahap tersebut di atas, sudah tepat bila gugatan diajukan kepada pengadilan yang di daerah hukumnya barang tersebut terletak, yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

Hal 18 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Secara khusus perlu Para Penggugat sampaikan sejak awal bahwa meskipun gugatan ini berkaitan dengan permasalahan tanah Sertifikat Hak Milik No. 2644, namun yang dipersoalkan oleh Para Penggugat bukanlah mengenai status kepemilikan tanah tersebut, melainkan mengenai perbuatan Tergugat I yang tidak bersedia mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 2644 kepada Para Penggugat, dan sejumlah pelanggaran hukum lainnya yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dalam pembuatan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18, dan Akta Pengakuan Hutang No. 19, masing-masing tertanggal 22 Agustus 2016, yang menimbulkan kerugian yang nyata kepada Para Penggugat, sehingga secara hukum pemeriksaan gugatan ini merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara

17. Bahwa berdasarkan Pasal 226 ayat (1) HIR yang menyatakan "*Pemilik barang bergerak, boleh meminta dengan surat atau dengan lisan kepada ketua pengadilan negeri yang berkuasa di tempat diam atau tempat tinggal orang yang memegang barang itu supaya barang itu disita*", maka dengan ini Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar meletakkan sita revindikasi atas barang bergerak yaitu Sertifikat Hak Milik No. 2644 yang merupakan hak dari Para Penggugat selaku ahli waris yang sah dari Alm. dr. Soenarjo Hadi (suami/bapak Para Penggugat) selaku pemilik tanah, yang telah dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat I.
18. Permohonan sita revindikasi atas Sertifikat No. 2644 yang dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat I tersebut di atas, adalah beralasan secara hukum dan telah memenuhi syarat atau alasan-alasan pokok sebagaimana aturan hukum dan praktik peradilan yang berlaku. Ahli hukum Yahya Harahap dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan*" (2015), hal. 330, mengatakan bahwa syarat pokok atau alasan utama yang mesti dinilai pengadilan atas permintaan sita revindikasi, merujuk kepada ketentuan Pasal 226 ayat (1) HIR, Pasal 714 Rv, yaitu :
  - a. Objek sengketa adalah barang bergerak, yaitu berdasarkan Pasal 226 ayat (1) HIR menyatakan objek sita revindikasi adalah barang bergerak. Dengan demikian, objeknya barang bergerak yang berada di tangan tergugat.

## **Faktanya:**

Hal 19 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

### **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

Objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah benda bergerak yaitu Sertifikat Hak Milik No. 2644 yang merupakan hak dari Para Penggugat selaku ahli waris yang sah dari Alm. dr. Soenarjo Hadi (pemilik tanah).

- b. Pemohon adalah pemilik barang, dimana syarat atau alasan yang dibenarkan untuk meminta sita revindikasi yaitu pemohon adalah pemilik barang.

### Faktanya:

Pemohon/Para Penggugat merupakan pihak yang berhak atas sertifikat yang dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat I tersebut, karena Para Penggugat merupakan ahli waris yang sah dari Alm. dr. Soenarjo Hadi (pemilik tanah) sebagaimana Surat Keterangan Hak Mewaris Nomor : 001/KET-WRS/HG/II/2015, tertanggal 29 Januari 2015 dan Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang No. 525/Pdt.P/ 2015/PN.Tng., tertanggal 21 September 2015.

- c. Barang berada di bawah penguasaan tergugat tanpa hak, sehingga berdasarkan Pasal 1977 ayat (2) KUHPdata, pemilik barang dapat menuntut kembali barang miliknya dari orang lain yang menguasainya, apabila penguasaan itu berdasarkan hasil pencurian **atau tindakan lain yang bertentangan dengan hukum.**

### Faktanya:

Sebagaimana telah diuraikan dalam Poin 4 gugatan ini, yang intinya adalah sebelum dilakukan balik nama sertifikat (didaftarkan) menjadi atas nama Penggugat V (jauh sebelum tanggal 8 Oktober 2016), Tergugat III dengan “memanfaatkan” ketidakpahaman Para Penggugat, telah “mengelabui” Para Penggugat, dimana pada **tanggal 22 Agustus 2016**, Tergugat III melalui Tergugat II bersama dengan Tergugat I, berdasarkan Akta yang disusun oleh Tergugat IV, telah membuat Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18, dan Akta Pengakuan Hutang No. 19, masing-masing tertanggal 22 Agustus 2016, yang dalam kedua Akta tersebut, tanah milik suami/bapak Para Penggugat (yang belum di balik nama menjadi atas nama Penggugat V) telah dicantumkan sebagai jaminan, **tanpa pernah melibatkan Para Penggugat** di dalamnya. **Para Penggugat bahkan tidak ikut disertakan sebagai pihak di dalam Perjanjian Kredit tersebut, baik sebagai penjamin atau sebagai penanggung utang.**

Hal 20 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



19. Adapun urgensi permohonan Para Penggugat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengabulkan permohonan sita revindikasi adalah karena didasarkan pada alasan bahwa :

- Pertama,* Para Penggugat ingin memiliki kembali sertifikat (barang) yang menjadi hak Para Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat I tanpa hak atau tanpa alasan yang sah.
- Kedua,* untuk menjamin sertifikat tanah tersebut tidak digelapkan atau tidak dialihkan oleh Tergugat I selama proses persidangan berlangsung.

Adapun alasan-alasan di atas didasarkan pada fakta-fakta dan bukti-bukti hukum yang kuat sebagaimana telah Para Penggugat uraikan di dalam gugatan ini pada poin-poin sebelumnya, yaitu sebagai berikut :

1. Para Penggugat ingin memiliki kembali sertifikat (barang) yang menjadi hak Para Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat I tanpa hak atau alasan yang sah.

Fakta sebagaimana yang Para Penggugat telah uraikan dalam Poin 4, 5, 6, dan 7 gugatan ini yang intinya bahwa, Tergugat I telah menguasai sertifikat No. 2644 yang merupakan hak Para Penggugat (selaku ahli waris yang sah) dengan cara menerima Sertifikat No. 2644 sebagai jaminan kredit yang diajukan oleh Tergugat II secara tanpa hak atau tanpa ada melibatkan / tanpa ada persetujuan dari Para Penggugat selaku ahli waris yang sah. Dengan kata lain tanpa melalui prosedur hukum yang benar dan tidak sesuai ketentuan hukum yang berlaku, baik ketentuan hukum di bidang pertanahan maupun prinsip-prinsip perbankan. Oleh karenanya terbukti bahwa Tergugat I telah menguasai sertifikat No. 2644 (barang) tanpa hak atau tanpa alasan yang sah.

2. Untuk menjamin sertifikat tanah tersebut tidak digelapkan atau tidak dialihkan oleh Tergugat I selama proses persidangan berlangsung.

Faktanya, Tergugat I tidak pernah bersedia mengembalikan sertifikat tanah kepada Para Penggugat, yang dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat I, meskipun sudah berkali-kali diminta oleh Para Penggugat melalui kuasa hukumnya sebagaimana telah diuraikan dalam Poin 9, 10, dan 11 surat gugatan ini. Ditambah lagi fakta bahwa berdasarkan Pasal 4 Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18 tanggal 22 Agustus 2016 yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II, yang intinya menyatakan Tergugat II wajib membayar kembali atau

Hal 21 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



melunasi hutangnya kepada Tergugat I selambat-lambatnya tanggal 22 Agustus 2018.

**Mengingat latar belakang fakta tersebut di atas, maka besar kemungkinan Tergugat I akan mengalihkan Sertifikat No. 2644 (yang merupakan hak Para Penggugat selaku ahli waris yang sah) kepada pihak lain**, sebagai pelunasan utang Tergugat II kepada Tergugat I sebesar Rp 7.500.000.000,- (tujuh miliar lima ratus juta rupiah) yang seolah-olah dengan jaminan, padahal secara hukum Perjanjian Kredit tersebut adalah tanpa jaminan sebagaimana telah diuraikan dalam gugatan ini.

Berdasarkan uraian di atas, maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk meletakkan sita revindikasi dan menyatakan sah dan berharga sita revindikasi terhadap Sertifikat Hak Milik No. 2644 yang dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat I, karena sita revindikasi tersebut telah memenuhi seluruh persyaratan yang ditentukan oleh perundang-undangan, dan juga urgensinya sangat didukung oleh sejumlah fakta dan bukti-bukti yang tidak diragukan lagi kebenarannya.

20. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan **bukti-bukti yang kuat dan tidak diragukan kebenarannya**, maka adalah beralasan hukum bila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta-merta, meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding atau kasasi (***Uitvoerbaar bij voorraad***);
21. Bahwa sesuai ketentuan **Pasal 606a Reglemen Acara Perdata**, uang paksa (***dwangsom***) juga dapat diancamkan kepada Tergugat I untuk menjamin agar Tergugat I melaksanakan hal yang diperintahkan oleh Pengadilan.
1. Bahwa karena Para Penggugat meragukan itikad baik Tergugat I dalam memenuhi kewajiban hukumnya dalam perkara ini, maka untuk menjamin agar Tergugat I memenuhi kewajiban hukumnya, termasuk kewajiban untuk membayar uang paksa (***dwangsom***), serta untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia atau *illusionir*, maka berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR, Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* dapat **meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*)** terhadap sejumlah harta kekayaan Tergugat I yang dimiliki pada

Hal 22 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saat ini, atau yang didapatkan atau diketahui kemudian, dan pada saat ini harta benda tersebut berupa :

*Tanah dan bangunan Kantor PT. Bank Bukopin, Tbk., Divisi Bisnis Area VII Kelapa Gading, yang terletak di Ruko Inkopal, Jl. Boulevard Barat Raya Blok A No. 15-16, Kelapa Gading, Jakarta Utara.*

22. Bahwa selanjutnya adalah patut dan beralasan hukum untuk memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada isi putusan dalam perkara ini, dan secara khusus kepada Turut Tergugat II untuk tidak menerima permohonan dari pihak manapun selain dari Para Penggugat, baik dari instansi pemerintah maupun swasta, yang bermaksud mengalihkan atau melakukan perbuatan hukum apapun, yang dapat berdampak pada status hak kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 2644 atas nama Dokter Soenarjo Hadi;
23. Bahwa Para Penggugat juga mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka bersama ini perkenankan Para Penggugat mengajukan permohonan (*petitum*) agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara c.q. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

## **DALAM PROVISI:**

1. Mengabulkan gugatan provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga sita revindikasi (*revindictoir beslaag*) atas objek/barang yaitu 1 (satu) buah asli Sertifikat Hak Milik No. 2644 terdaftar atas nama Dokter Soenarjo Hadi, terletak di Desa Simpangan, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) atas barang jaminan milik Tergugat I berupa:  
*Tanah dan bangunan Kantor PT. Bank Bukopin, Tbk., Divisi Bisnis Area VII Kelapa Gading, yang terletak di Ruko Inkopal, Jl. Boulevard Barat Raya Blok A No. 15-16, Kelapa Gading, Jakarta Utara.*
5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat perlawanan, banding atau kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*).

Hal 23 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

## 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)



## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah pihak yang berhak atau pemilik sah dari Sertifikat Hak Milik No. 2644 terdaftar atas nama Dokter Soenarjo Hadi, terletak di Desa Simpangan, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, dan tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat tersebut.
3. Menyatakan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18, dan Akta Pengakuan Hutang No. 19, masing-masing tertanggal 22 Agustus 2016, antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat oleh Tergugat IV, tidak sah secara hukum atau setidaknya hanya berlaku antara Tergugat I dengan Tergugat II, dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Para Penggugat.
4. Menyatakan pemberian kredit sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) oleh Tergugat I kepada Tergugat II telah melanggar prinsip-prinsip yang diatur dalam Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sehingga tidak mengikat dan tidak berdampak hukum apapun kepada Para Penggugat, termasuk juga tidak berdampak hukum apapun terhadap Sertifikat Hak Milik No. 2644 yang merupakan hak dari Para Penggugat selaku ahli waris yang sah dari Alm. dr. Soenarjo Hadi (pemilik tanah).
5. Menyatakan Para Penggugat bukan sebagai penjamin atau penanggung utang di dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18, dan Akta Pengakuan Hutang No. 19, masing-masing tertanggal 22 Agustus 2016, sehingga Para Penggugat tidak memiliki kewajiban hukum apapun dalam kedua Akta tersebut.
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 2644 terdaftar atas nama Dokter Soenarjo Hadi, terletak di Desa Simpangan, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, bukan sebagai jaminan, dan tidak sah dijadikan sebagai jaminan terhadap Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18, dan Akta Pengakuan Hutang No. 19, masing-masing tertanggal 22 Agustus 2016.
7. Menyatakan Tergugat II dan Tergugat III tidak berwenang untuk menjaminkan Sertifikat Hak Milik No. 2644 milik suami/bapak Para Penggugat kepada Tergugat I.

Hal 24 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan tidak sah secara hukum perbuatan Tergugat II yang telah menjaminkan Sertifikat Hak Milik No. 2644 milik suami/bapak Para Penggugat kepada Tergugat I.
9. Menyatakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 28 tertanggal 25 Agustus 2016, yang dibuat oleh Tergugat IV, tidak berlaku dan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
10. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang tidak mengembalikan 1 (satu) buah asli Sertifikat Hak Milik No. 2644 terdaftar atas nama Dokter Soenarjo Hadi, terletak di Desa Simpangan, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat kepada Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;
11. Menyatakan perbuatan Tergugat II yang telah menjaminkan Sertifikat Hak Milik No. 2644 milik suami/bapak Para Penggugat kepada Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum.
12. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menandatangani Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18, dan Akta Pengakuan Hutang No. 19, masing-masing tertanggal 22 Agustus 2016, tanpa keikutsertaan Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum.
13. Menyatakan perbuatan Tergugat IV yang telah membuat Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18, dan Akta Pengakuan Hutang No. 19, masing-masing tertanggal 22 Agustus 2016, tanpa keikutsertaan Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum.
14. Menghukum Tergugat I untuk segera dan seketika setelah putusan dalam perkara ini dibacakan, mengembalikan kepada Para Penggugat berupa 1 (satu) buah asli Sertifikat Hak Milik No. 2644 terdaftar atas nama Dokter Soenarjo Hadi, terletak di Desa Simpangan, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.
15. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila tidak dapat atau lalai melaksanakan isi Putusan dalam perkara ini.
16. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini, dan secara khusus kepada Turut Tergugat II untuk tidak menerima permohonan dari pihak manapun selain dari Para Penggugat, baik dari instansi pemerintah maupun swasta, yang bermaksud mengalihkan atau melakukan perbuatan hukum apapun yang

Hal 25 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

#### 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

berdampak pada status hak kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 2644 atas nama Dokter Soenarjo Hadi.

17. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk secara bersama-sama membayar seluruh biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini.

### ATAU

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan pihak **Para Penggugat** hadir kuasanya bernama Boris Tampubolon, SH, Charles Situmorang, SH. dan Togar Julio Parhusip, SH, Advokat pada Kantor Hukum HOTMA SITOMPUL & ASSOCIATES, beralamat di Graha Mitra Sunter Blok D No.9-11, Jl. Sunter Boulevard Raya, Jakarta Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Agustus 2019 Nomor 42/MT/BT/VIII/2018, sedangkan **Untuk Tergugat I** hadir kuasanya bernama: Santri Ajie Baskoro, SH, Advokat dan Konsultan Hukum berkantor pada Firma Hukum RUDYANTO & PARTNERS, beralamat di Menara Palma Lantai 8 Unit 08-06 Jl.HR.Rasuna Said Blok X-2 Kav.6, Jakarta berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 19 September 2018 No.SKU.0778/DIR/IX/2018, **Untuk Tergugat II** tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relas panggilan sidang tertanggal 21 September 2018 untuk sidang hari Rabu tanggal 26 September 2018, 3 x panggilan umum melalui Iklan Koran Harian Terbit Rakyat Merdeka dan papan pengumuman Walikota Jakarta Utara tertanggal 9 Nopember 2019 untuk sidang hari Rabu tanggal 28 Nopember 2018, tertanggal 5 Desember 2018 untuk sidang hari Rabu, tanggal 9 Januari 2019, tertanggal 12 Pebruari 2019 untuk sidang hari Rabu tanggal 6 Maret 2019, **Untuk Tergugat III** tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relas panggilan sidang tertanggal 21 September 2018, untuk sidang hari Rabu tanggal 26 September 2018, 3 x panggilan umum melalui Iklan Koran Harian Terbit Rakyat Merdeka dan papan pengumuman Walikota Jakarta Utara tertanggal 9 Nopember 2019 untuk sidang hari Rabu tanggal 28 Nopember 2018, tertanggal 5 Desember 2018 untuk sidang hari Rabu, tanggal 9 Januari 2019, tanggal 12 Pebruari 2019 untuk sidang hari Rabu tanggal 6 Maret 2019, **Untuk Tergugat IV** tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relas panggilan sidang tanggal 4 September 2018 untk sidang hari Rabu

Hal 26 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

#### 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

tanggal 26 September 2018, tertanggal 15 Oktober 2018 untuk sidang hari Rabu tanggal 24 Oktober 2018, tertanggal 4 Desember 2018 untuk sidang hari Rabu tanggal 09 Januari 2019, tanggal 25 Nopember 2018 untuk sidang hari Rabu tanggal 28 November 2018, tanggal 18 Februari 2019 untuk sidang hari Rabu, tanggal 06 Maret 2019, tanggal 21 Maret 2019 untuk sidang hari Kamis, tanggal 04 April 2019, tanggal 15 April 2019 untuk sidang hari Senin, tanggal 29 April 2019, **Untuk Turut Tergugat I** tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relas panggilan sidang tertanggal 17 September 2018 untuk sidang hari Rabu, tanggal 26 September 2018, tertanggal 5 Oktober 2018 untuk sidang hari Rabu, tanggal 24 Oktober 2018, dan **Untuk Turut Tergugat II** tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relas panggilan sidang tertanggal 17 September 2018 untuk sidang hari Rabu tanggal 26 September 2018, tertanggal 8 Oktober 2018 untuk sidang hari Rabu tanggal 24 Oktober 2018;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 Januari 2019 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa dipersidangan pihak Kuasa Para Penguat membacakan surat gugatannya tertanggal 27 Agustus 2019 yang isinya tetap dipertahankan olehnya dan ada perbaikan isi gugatan tertanggal 31 Oktober 2019 Nomor: 156/MT/X/2018 mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. Isi gugatan pada halaman ke-2 pada identitas Tergugat II yang mana tertulis sebelumnya adalah,  
“.... PT. Petra Engineering Technology, beralamat di Jl. Sultan Hasanuddin No. 12, Blok M, Jakarta Selatan. (selanjutnya disebut Tergugat II)”  
Bahwa perbaikan yang kami maksud atas identitas Tergugat II diatas, adalah sebagai berikut:  
“.... PT. Petra Engineering Technology, yang dahulu beralamat di Jl. Sultan Hasanuddin No. 12, Blok M, Jakarta Selatan, dan saat ini sudah tidak diketahui domisilinya. (selanjutnya disebut Tergugat II)”
2. Isi gugatan pada halaman ke-2 pada identitas Tergugat III yang mana tertulis sebelumnya adalah,

Hal 27 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“... Seta Perdana, beralamat di di Jl. Sultan Hasanuddin, No. 12, Blok M, Jakarta Selatan. (selanjutnya disebut Tergugat III)”

Bahwa perbaikan yang kami maksud atas identitas Tergugat III diatas, adalah sebagai berikut:

“... Seta Perdana, yang dahulu beralamat di Jl. Sultan Hasanuddin, No. 12, Blok M, Jakarta Selatan, dan saat ini sudah tidak diketahui domisilinya. (selanjutnya disebut Tergugat III)”

Menimbang, bahwa atas surat gugatan para Penggugat dan perbaikan gugatan para Penggugat tersebut pihak Tergugat I mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 04 April 2019 sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

### KOMPETENSI RELATIF

- 1.1. Bahwa tidak benar dan keliru Gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dikarenakan dalam petitum Gugatan PARA PENGGUGAT telah meminta agar Akta Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan No 18 dan Akta Pengakuan Hutang No. 19 dinyatakan tidak sah. Bahwa dalam kedua akta tersebut, terkait pelaksanaan perjanjian dan akibat hukumnya, para pihak telah sepakat untuk memilih domisili hukum pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
- 1.2. Bahwa dalam hal petitum Gugatan PARA PENGGUGAT yang meminta pembatalan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No 28 tanggal 25 Agustus 2016, maka Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili tuntutan tersebut dikarenakan dalam Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No 28 tersebut, kedudukan/domisili Kevin Hadi (PENGGUGAT V) selaku pihak Pemberi Kuasa , berada di Jl. Tarumanegara No. 13 Kelurahan Pisangan, Kecamatan Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan. Adapun kedudukan PT. Bank Bukopin Tbk selaku Penerima Kuasa dalam Akta tersebut, berkedudukan di Jakarta Selatan. Sedangkan Notaris Muharzah Aman SH, selaku Notaris pembuat akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No 28 beralamat di Jl. Otista Raya Nomor 149 A, Bidara Cina, Jatinegara, Jakarta Timur, sehingga dengan demikian PARA PENGGUGAT harus mengajukan Gugatannya pada salah satu domisili/kedudukan pihak-pihak yang terkait dalam Akta tersebut;
- 1.3. Bahwa dalam hal Gugatan PARA PENGGUGAT mempermasalahkan proses pemberian Jaminan atas Sertifikat Hak Milik Nomor

Hal 28 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utt.

#### 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

2644/Simpangan tertanggal 24 April 2013, Surat Ukur : 21/Simpangan/2012 seluas: 1.0830 M<sup>2</sup> atas nama: Dokter Soenarjo Hadi yang terletak di Kampung Cibeber RT 001 RW 005 Kelurahan Simbangan Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, sebagaimana Akta Pembagian Hak Bersama Nomor: 525/2016 pada tanggal 18 Agustus 2018 yang dibuat di hadapan Ming Miryani, Sarjana Hukum sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bekasi, yang ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT sebagai ahli waris dari Dokter Soenarjo Hadi, PARA PENGGUGAT dengan segala akibatnya telah memilih kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bekasi di Bekasi. Oleh karena PARA PENGGUGAT, yang telah secara tegas memilih domisili hukum Pengadilan Negeri Bekasi, maka dengan ini Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang mengadili perkara *a quo* dan yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Negeri Bekasi;

- 1.4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas maka Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak Gugatan PARA PENGGUGAT.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang TERGUGAT I sampaikan dalam bagian Eksepsi di atas merupakan bagian tak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT I membantah/menolak/menyangkal dengan tegas seluruh dalil, alasan dan hal-hal yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT di dalam Gugatannya, kecuali yang secara tegas-tegas dinyatakan/diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I di dalam Pokok Perkara ini;
3. Bahwa tidak benar dan mengada-ada dalil-dalil PARA PENGGUGAT terhadap TERGUGAT I dalam Gugatannya karena pada dasarnya PARA PENGGUGAT hanya mencari cara untuk menguasai kembali sebidang tanah yang telah dijamin kepada TERGUGAT I secara sah dan berdasar hukum, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 2644/ Simpangan tertanggal 24 April 2013, Surat Ukur : 21/ Simpangan/ 2012 seluas : 1.0830 M<sup>2</sup> atas nama : Dokter Soenarjo Hadi, terletak di Kampung Cibeber RT 001 RW 005 Kelurahan Simbangan Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat ("selanjutnya SHM NO.2644/Simpangan");

Hal 29 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utt.

### **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)



4. Bahwa benar dalil PARA PENGGUGAT pada angka 1 Gugatannya yang menyatakan PARA PENGGUGAT adalah ahli waris dari Dokter Soenarjo Hadi yang merupakan pemilik SHM N0.2644/Simpangan;
5. Bahwa benar dalil PARA PENGGUGAT pada angka 2 Gugatannya sekaligus menunjukkan jika PARA PENGGUGAT pada awalnya telah mengetahui, menyadari, menyepakati dan menyetujui penggunaan SHM N0.2644/Simpangan sebagai jaminan untuk proses kredit kepada TERGUGAT I . Bahwa adapun maksud agar PARA PENGGUGAT memberikan SHM N0.2644/Simpangan sebagai jaminan kredit sebagaimana dalilnya tersebut adalah mengharapkan adanya keuntungan kerja sama yang dijanjikan oleh TERGUGAT III kepada PARA PENGGUGAT;
6. Bahwa benar dalil PARA PENGGUGAT pada angka 3 Gugatannya terkait dengan adanya Akta Pembagian Hak Bersama Nomor: 525/2016 pada tanggal 18 Agustus 2018 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I, hal ini membuktikan jika PARA PENGGUGAT menyetujui salah satu persyaratan yang dibuat oleh TERGUGAT I dalam Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 227/DIBA VII/VIII/2016 tanggal 12 Agustus 2016 yaitu menyerahkan Akta Pembagian Hak Bersama yang harus ditandatangani secara bersama-sama oleh seluruh ahli waris/ PARA PENGGUGAT;
7. Bahwa tidak benar dan mengada-ada dalil PARA PENGGUGAT pada angka 4 Gugatannya yang mendalilkan TERGUGAT I tidak melibatkan dan tidak mengikutsertakan PARA PENGGUGAT di dalam proses penandatanganan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan, Nomor : 18 dan Akta Pengakuan Hutang, Nomor : 19 yang dibuat oleh TERGUGAT V. Bahwa dapat TERGUGAT I jelaskan, dalam surat permohonan kredit modal kerja kepada TERGUGAT I diajukan oleh TERGUGAT II sebagai DEBITUR, di mana dalam proses pengajuan kredit tersebut telah mendapatkan persetujuan dari PENGGUGAT IV sebagai Komisaris dari DEBITUR/TERGUGAT II dengan menggunakan jaminan SHM N0.2644/Simpangan yang telah diwariskan kepada PARA PENGGUGAT. Bahwa dengan adanya Akta Pembagian Hak Bersama yang telah ditandatangani secara bersama-sama oleh PARA PENGGUGAT pada tanggal 18 Agustus 2016 membuktikan jika PARA PENGGUGAT dengan sendirinya telah ikut terlibat dalam memenuhi persyaratan pemberian fasilitas kredit dari TERGUGAT I. Bahwa terkait

Hal 30 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT III telah "memanfaatkan" ketidak pahaman dan "mengelabui" PARA PENGGUGAT adalah bertentangan dengan dalil PARA PENGGUGAT pada angka Gugatannya yang menguraikan adanya kerja sama antara TERGUGAT III dengan PARA PENGGUGAT melalui PENGGUGAT II untuk mendapatkan keuntungan bagi PARA PENGGUGAT dalam pemberian jaminan SHM N0.2644/Simpangan dalam fasilitas kredit;

8. Bahwa tidak benar dan mengada-ada dalil PARA PENGGUGAT pada angka 5 Gugatannya yang mendalilkan antara lain:

8.1 TERGUGAT III melalui TERGUGAT II memanfaatkan PENGGUGAT IV dengan memposisikan sebagai Komisaris pada TERGUGAT II. Bahwa proses penempatan PENGGUGAT IV pada TERGUGAT II tentu sudah melalui pemikiran dan keputusan yang diambil secara bersama-sama oleh PARA PENGGUGAT. Bahwa proses masuknya PENGGUGAT IV pada TERGUGAT II adalah masalah internal PARA PENGGUGAT, namun dapat TERGUGAT I sampaikan bahwa proses PENGGUGAT IV menjadi komisaris dan proses pemberian jaminan oleh PARA PENGGUGAT telah melibatkan Notaris/PPAT yang berwenang sehingga proses tersebut diharapkan tidak akan melanggar ketentuan-ketentuan atau peraturan- peraturan yang berlaku;

8.2 Jaminan SHM N0.2644/Simpangan masih terdaftar atas nama orang tua/ayah dari PARA PENGGUGAT dan belum dilakukan balik nama kepada PENGGUGAT V. Bahwa permasalahan ini telah TERGUGAT I tanyakan kepada Notaris, dan menurut Notaris, proses balik nama belum dilakukan karena adanya tunggakan pajak atas SHM N0.2644/Simpangan yang belum dibayarkan oleh PARA PENGGUGAT. Bahwa tindakan PARA PENGGUGAT yang belum membayarkan beban pajak tersebut pada dasarnya telah merugikan TERGUGAT I;

8.3 Keganjilan-keganjilan klausul-klausul dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan, Nomor : 18 yang disusun oleh TERGUGAT IV. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT tersebut tidak benar karena klausul-klausul yang disusun oleh TERGUGAT IV merupakan klausul-klausul standar yang biasa berlaku dalam proses pemberian kredit dan telah memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam UU Perbankan, Peraturan OJK dan

Hal 31 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



peraturan lainnya yang terkait. Bahwa tidak benar dan mengada-ada dalil PARA PENGGUGAT yang mengkaitkan fakta-fakta yang dialami oleh PARA PENGGUGAT seperti tidak dilibatkan dalam penandatanganan Perjanjian Kredit, tidak ada pemberitahuan, tidak menandatangani Akta Pembebanan Jaminan, dan hal-hal lainnya yang dikaitkan dengan klausul-klausul Perjanjian Kredit.

Bahwa sebagaimana uraian TERGUGAT I sebelumnya, seyogyanya PARA PENGGUGAT menyadari dan mengakui jika:

1. PARA PENGGUGAT sendiri telah berkeinginan untuk menjadi Penjamin dalam proses pemberian fasilitas kredit dengan cara telah menandatangani Akta Pembagian Hak Bersama Nomor: 525/2016 pada tanggal 18 Agustus 2018;
2. PARA PENGGUGAT telah diwakili oleh PENGGUGAT IV sebagai Komisariss dari DEBITUR/TERGUGAT II yang telah memberikan persetujuan dalam proses permohonan kredit sehingga tidak perlu lagi hadir dalam penandatanganan Perjanjian Kredit;
3. PARA PENGGUGAT sejak awal mengharapkan dan bermaksud adanya keuntungan dari pemberian SHM NO-2644/Simpangan sebagai jaminan kredit;
4. PARA PENGGUGAT melalui PENGGUGAT V telah memberikan kuasa kepada TERGUGAT I untuk membebankan Hak Tanggungan atas jaminan SHM NO-2644/Simpangan;
5. PARA PENGGUGAT telah lalai dalam membayar tunggakan pajak atas SHM NO.2644/Simpangan sehingga proses balik nama dan pembuatan akta jaminan tidak dapat dilakukan.
9. Bahwa benar dalil PARA PENGGUGAT pada angka 6 Gugatannya yang menguraikan pasal-pasal dalam UU Perbankan terkait dengan prinsip-prinsip pemberian kredit dan pedoman pemberian kredit. Bahwa TERGUGAT I senantiasa tetap berpedoman pada prinsip-prinsip dalam proses pemberian kredit sebagaimana ketentuan dalam UU Perbankan, Peraturan OJK dan peraturan lainnya yang terkait, sehingga proses pemberian kredit dan penguasaan jaminan SHM NO-2644/Simpangan yang diberikan oleh PARA PENGGUGAT telah sesuai dengan prinsip-prinsip dan pedoman pemberian kredit. Bahwa kemungkinan permasalahan yang terjadi kepada PARA PENGGUGAT adalah adanya permasalahan internal antara PARA PENGGUGAT

Hal 32 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III;

10. Bahwa tidak benar dan mengada-ada dalil PARA PENGGUGAT pada angka 7 Gugatannya yang mendalilkan TERGUGAT I melanggar prinsip 5 C karena lalai menilai TERGUGAT II dan TERGUGAT III. Bahwa TERGUGAT I hanya melakukan penilaian kepada TERGUGAT II sebagai DEBITUR dan bukan kepada TERGUGAT III, karena TERGUGAT III bukan pihak yang masuk dalam struktur organisasi TERGUGAT II; Bahwa adapun permasalahan hukum yang melingkupi TERGUGAT III sebagaimana uraian PARA PENGGUGAT tersebut tidak ada kaitannya dengan proses kredit yang diberikan TERGUGAT I kepada TERGUGAT II;

11. Bahwa tidak benar dan mengada-ada dalil PARA PENGGUGAT pada angka 8, 9 dan 10 Gugatannya yang pada intinya mendalilkan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah memanfaatkan dan mengelabui PARA PENGGUGAT terkait PENGUGAT V memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana Akta Nomor 28 tanggal 25 Agustus 2016. Bahwa dapat TERGUGAT I sampaikan bahwa dalam proses pemberian SKMHT tersebut TERGUGAT I melibatkan notaris/PPAT untuk menilai cakap tidaknya para pihak membuat dan menandatangani akta SKMHT tersebut. Bahwa faktanya PENGUGAT V telah cakap untuk memberikan kuasa karena telah cukup umur;

12. Bahwa terkait cakap tidaknya seseorang atau ukuran kedewasaan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum, TERGUGAT I perlu menyampaikan beberapa informasi penting kepada PARA PENGUGAT antara lain yaitu:

- Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dan Hasil Rapat Kamar Perdata Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 14 sampai dengan 16 Maret 2011, dinyatakan bahwa DEWASA, adalah cakap bertindak di dalam hukum yaitu orang yang telah mencapai umur 18 (detopan belas tahun) atau telah kawin. Pedoman ini kemudian dianut oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam Surat Edaran No. 4/SE/II/2015 tentang Batasan Usia Dewasa dalam Rangka Pelayanan Pertanahan, yang mengakui usia dewasa untuk

Hal 33 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



melakukan perbuatan hukum dalam pelayanan pertanahan (*in casu* pendaftaran Hak Tanggungan melalui SKMHT), adalah paling kurang 18 (delapan belas) tahun atau sudah kawin;

- Berdasarkan ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 3 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Penghadap harus memenuhi syarat "*telah berusia paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah*".

13. Bahwa tidak benar dan mengada-ada dalil PARA PENGGUGAT pada angka 11 Gugatannya yang pada intinya mendalilkan SKMHT No 28 telah cacat secara materiil karena tidak ada tindaklanjut dari SKMHT sampai dengan jangka waktu perjanjian kredit berakhir. Bahwa terkait SKMHT yang telah terlampaui jangka waktu dan tidak terlaksananya APHT dikarenakan kelalaian dari PARA PENGGUGAT yang tidak melakukan pembayaran pajak yang masih tertunggak. Bahwa berdasarkan klausul dalam Akta SKMHT, PENGGUGAT V selaku pemberi kuasa telah berjanji untuk memenuhi kewajibannya, sebagai berikut:

*"... janji apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut karena suatu sebab menjadi tidak berlaku lagi atau batal demi hukum, Debitur/Pemberi Hak Tanggungan berjanji dan oleh karena itu mengikat diri untuk membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (lagi di atas tanah yang dijaminakan itu senilai yang dipandang cukup oleh Kreditur/Bank".*

Dengan demikian jelas bahwa PENGGUGAT V masih terikat secara hukum kepada TERGUGAT I selaku penerima SKMHT untuk segera menyelesaikan seluruh rangkaian pelaksanaan APHT termasuk tetapi tidak terbatas pada tindakan membayar kewajiban pajak kepada Negara serta memenuhi janji-janjinya sebagaimana tertuang dalam klausul SKMHT No. 28 tertanggal 25 Agustus 2016 tersebut.

14. Bahwa benar dalil PARA PENGGUGAT pada angka 12 dan 13 Gugatannya yang pada intinya mendalilkan PARA PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya telah memberikan surat-surat yang dimaksud kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT I telah membalas dan memberikan tanggapan/penjelasan atas surat-surat yang dimaksud. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT yang telah menyurati TERGUGAT II dan TERGUGAT III namun tidak ada jawaban dari TERGUGAT II dan TERGUGAT III menunjukkan dan mengakui jika ada kewajiban untuk menyelesaikan

Hal 34 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utt.



pembayaran kredit kepada TERGUGAT I, serta sekaligus membuktikan adanya permasalahan antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang belum terselesaikan dengan baik;

15. Bahwa tidak benar dan mengada-ada dalil PARA PENGGUGAT pada angka 14 Gugatannya yang menyatakan adanya indikasi penyalahgunaan sertifikat oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III. Bahwa dapat TERGUGAT I tegaskan bahwa TERGUGAT I tidak pernah bermiat untuk menyalahgunakan jaminan SHM N0.2644/Simpangan. Bahwa jaminan tersebut sampai saat ini masih tersimpan dengan aman pada TERGUGAT I, sampai dengan adanya penyelesaian pembayaran kredit kepada TERGUGAT I;
16. Bahwa tidak benar dan mengada-ada dalil PARA PENGGUGAT pada angka 16 Gugatannya terkait PARA PENGGUGAT mengajukan Gugatan pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Bahwa terkait pilihan kompetensi pengadilan tersebut, TERGUGAT I telah uraikan pada bagian eksepsi, dan TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar menolak Gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT;
17. Bahwa tidak benar dan mengada-ada dalil Gugatan PARA PENGGUGAT pada angka 17 sampai dengan angka 19 Gugatannya terkait dengan permohonan Sita Revindikasi atas SHM No. 2644/Simpangan. Bahwa permohonan sita revindikasi tersebut tidak benar karena PARA PENGGUGAT telah secara sadar dan telah sepakat untuk menyerahkan SHM N0.2644/ Simpangan sebagai jaminan untuk proses kredit TERGUGAT II kepada TERGUGAT I sebagaimana Akta Pembagian Hak Bersama Nomor: 525/2016 pada tanggal 18 Agustus 2018, dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana Akta Nomor 28 tanggal 25 Agustus 2016. Bahwa selain itu maksud pemberian SHM N0.2644/Simpangan sebagai jaminan kredit oleh PARA PENGGUGAT adalah mengharapkan adanya keuntungan kerja sama yang dijanjikan oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III kepada PARA PENGGUGAT. Bahwa dengan demikian TERGUGAT I masih sah dan berwenang untuk menguasai SHM NO-2644/Simpangan sampai dengan dilakukannya pelunasan pembayaran kredit kepada TERGUGAT I;
18. Bahwa tidak benar dan mengada-ada dalil PARA PENGGUGAT pada angka 21 Gugatannya yang meminta uang paksa (*dwangsom*) kepada PARA TERGUGAT, karena permintaan tersebut tidak mendasar dan sudah sepatutnya diabaikan;

Hal 35 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa tidak benar dan tidak mendasar dalil PARA PENGGUGAT pada angka 22 Gugatannya yang meminta peletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap aset TERGUGAT I, dikarenakan dalam perkara *a quo*, TERGUGAT I lah yang dirugikan oleh PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT II, yaitu tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan penyelesaian pembayaran kredit kepada TERGUGAT I.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, maka TERGUGAT I mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara *c.cj.* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amarnya sebagai berikut:

## DALAM PROVISI

1. Menolak Gugatan Provisi PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.
3. Menolak Sita Revindikasi (*revindicatoir beslaag*) atas objek/barang yaitu 1 (satu) buah asli dengan Sertifikat Hak Milik No. 2644/ Simpangan tertanggal 24 April 2013, Surat Ukur :  
21/ Simpangan/ 2012 seluas : 1.0830 M<sup>2</sup> atas nama : Dokter Soenarjo Hadi, terletak di Kampung Cibeber RT 001 RW 005 Kelurahan Simpangan Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi;
4. Menolak Permintaan Sita Jaminan (*Coservatoit Beslaag*) atas barang jaminan milik TERGUGAT I berupa Tanah dan bangunan kantor PT. bank Bukopin Tbk., Divisi Bisnis Area VII yang terletak di Ruko Inkopal, Jl. Boulevard Barat Raya Blok A No. 15- 16, Kelapa Gading, Jakarta Utara;
5. Menolak permintaan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat perlawanan, banding atau kasasi (*Uitvoerbaar bij vooraad*).

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT ditolak atau tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya terhadap TERGUGAT I;
2. Menyatakan sah dan berharga Akta Pembagian Hak Bersama Nomor : 525/2016 yang dibuat di hadapan Ming Miryani, Sarjana Hukum sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bekasi;

Hal 36 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

### 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

3. Menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan, Nomor : 18 yang dibuat di hadapan Muharzah Aman, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur pada tanggal 22 Agustus 2016;
4. Menyatakan sah dan berharga Akta Pengakuan Hutang, Nomor : 19 yang dibuat di hadapan Muharzah Aman, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur pada tanggal 22 Agustus 2016;
5. Menyatakan sah dan berharga Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Nomor 28 yang dibuat di hadapan Muharzah Aman, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur pada tanggal 25 Agustus 2016;
6. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I menandatangani AKta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan Nomor : 18 dan Akta Pengakuan Hutang Nomor : 19 masing-masing tertanggal 22 Agustus 2016 bukan Perbuatan Melawan Hukum;
7. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat I, pihak Para Penggugat mengajukan Replik tertanggal 27 Mei 2019 dan atas Replik tersebut Tergugat I mengajukan Duplik tertanggal 01 Juli 2019;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Sertifikat Hak Milik No. 2644/Simpangan;
2. Bukti P-2A : Surat Keterangan Hak Mewaris Nomor: 001/KET-WRS/HG/II/2015 tertanggal 29 Januari 2015 (*COPY DARI COPY*)
3. Bukti P-2B : Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang No. 525/Pdt/P/2015/PN.Tng. tertanggal 21 September 2015 atas nama Pemohon Fenny Limarno;
4. BUKTI P-3A : Akta Pembagian Hak Bersama No. 525/2016 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ming Miryani, S.H. (Turut Tergugat I);
5. BUKTI P-3B : Surat Keterangan Nomor: 31/Ket.Not/VIII/2016 tertanggal 24 Agustus 2016 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ming Miryani, S.H. (Turut Tergugat I) ;
6. BUKTI P-4A : Akta Kelahiran Penggugat V Nomor 4146/U/JP/1995 tanggal 10 Maret 2015;
7. BUKTI P-4B : Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penggugat V;

Hal 37 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

#### 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

- 8.BUKTI P-4C : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 28 tertanggal 25 Agustus 2016 yang dibuat oleh Notaris Muharzah Aman, S.H. (Tergugat IV);
- 9.BUKTI P-5 : Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Petra Engineering Technology Nomor: AHU-AH.01.03-0068240 yang diterbitkan tanggal 2 Agustus 2016 dan Akta Pernyataan Keputusan di Luar Rapat Para Pemegang Saham PT. Petra Engineering Technology Nomor 16 tertanggal 30 Juni 2016;
- 10.BUKTI P-6A : Akta Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan Nomor 18 Tanggal 22 Agustus 2016 yang dibuat oleh Notaris Muharzah Aman, S.H. (Tergugat IV) ;
- 11.BUKTI P-6B : Akta Pengakuan Hutang Nomor 19 tertanggal 22 Agustus 2016 yang dibuat oleh Notaris Muharzah Aman, S.H. (Tergugat IV) ;
- 12.BUKTI P-7A : Surat Nomor: 034/MT/III/2018 yang ditujukan kepada Bpk. Muharzah Aman, S.H. tertanggal 8 Maret ;
- 13.BUKTI P-7B : Surat Nomor: 035/MT/III/2018 yang ditujukan kepada Kepala Divisi Bisnis Area VII PT. Bank Bukopin, Tbk. tertanggal 8 Maret 2018;
- 14.BUKTI P-7C : Surat Nomor: 037/MT/III/2018 yang ditujukan kepada PT. Petra Engineering Technology tertanggal 8 Maret 2018;
- 15.BUKTI P-8A : Surat Nomor: 034/MT/III/2018 yang ditujukan kepada Bpk. Muharzah Aman, S.H. tertanggal 13 Maret 2018;
- 16.BUKTI P-8B : Surat Nomor: 036/MT/III/2018 yang ditujukan kepada Tergugat III tertanggal 13 Maret 2018 ;
- 17.BUKTI P-8C : Surat Nomor: 037/MT/III/2018 yang ditujukan kepada PT. Petra Engineering Technology tertanggal 13 Maret 2018 (COPY DARI COPY)
- 18.BUKTI P-9A : Surat Nomor: 68/MT/V/2018 yang ditujukan kepada Kepala Divisi Bisnis Area VII PT. Bank Bukopin, Tbk. tertanggal 16 Mei 2018 ;
- 19.BUKTI P-9B : Surat Nomor: 69/MT/V/2018 yang ditujukan kepada Tergugat III tertanggal 16 Mei 2018;
- 20.BUKTI P-9C : Surat Nomor: 70/MT/V/2018 yang ditujukan kepada PT. Petra Engineering Technology tertanggal 16 Mei 2018 ;

Hal 38 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

#### 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

- 21.BUKTI P-10 : Surat Nomor: 73/MT/VI/2018 tertanggal 22 Mei 2018 yang ditujukan kepada Tergugat III ;
- 22.BUKTI P-11 : Surat Nomor: 107/DIBA-VII/2018 tertanggal 23 Mei 2018 dari Tergugat I untuk tanggapan Surat Nomor: 68/MT/VI/2018 ;
- 23.BUKTI P-12 : Surat Nomor: 86/MT/VI/2018 yang ditujukan kepada Tergugat III tertanggal 29 Juni 2018 ;
- 24.BUKTI P-13A : Surat Nomor: 87/MT/VI/2018 yang ditujukan kepada Dirut dan Dirkon PT Bank Bukopin tertanggal 02 Juli 2018;
- 25.BUKTI P-13B : Surat Nomor: 88/MT/VI/2018 yang ditujukan kepada Gubernur Bank Indonesia tertanggal 02 Juli 2018;
- 26.BUKTI P-13C : Surat Nomor: 89/MT/VI/2018 yang ditujukan kepada Kepala Eksekutif Pengawas Perbankan (OJK) tertanggal 02 Juli 2018;
- 27.BUKTI P-14 : Surat Nomor: 133/DIBA-VII/VII/2018 dari Tergugat I yang ditujukan kepada Tergugat II tertanggal 03 Juli 2018;

Dimana bukti-bukti tersebut diperlihatkan di depan persidangan dan dicocokkan dengan aslinya untuk bukti yang diberi tanda P-2b, P-4B sesuai dengan aslinya untuk bukti P-1, P-2, P-3A, P-4A, P-4C, P-5, P-6A, P-6B, P-7A, P-7B, P-7C, P-8A, P-8B, P-8C, P-9A, P-9B, P-10, P-11, P-12, P-13A, P-13B, P-13C, P-14, copi dari copi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Jawabannya pihak Tergugat mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copi diberi materai cukup sebagai berikut:

- 1.Bukti TI-1 : Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT.Bank Bukopin Tbk, No.41 tanggal 22 Mei 2015 yang dibuat dihadapan Notaris isyana Wisnuwardhani Sadjarwo, SHMH, Notaris di Jakarta;
- 2.Bukti TI-2 : Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT.Bank Bukopin Tbk, No. AHU-AH.01.03-0940815 tertanggal 12 Juni 2015 yang telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No.AHU-3518222, AH, 01.11. Tahun 2015 tanggal 12 Juni 2015;
- 3.Bukti TI-3 : Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT.Bank Bukopin Tbk, No.AHU-AH.01.03-0940816 tertanggal 12 Juni 2015 yang telah didaftarkan pada Daftar

Hal 39 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perseroan No.AHU-3518222.AH.01.11.Tahun 2015 tanggal 12 Juni 2015;

- 4.Bukti TI-4 : Surat No.020/PET-Ext/KMK-BB/VIII/2016, Perihal: Permohonan Kredit ModalKerja yang diajukan PT Petra Engineering Technology tertanggal 1 Agustus 2016;
- 5.Bukti TI-5 : Surat No.277/DIBA VII/VIII/2016, Perihal: Persetujuan Pemberian Kredit, tertanggal 12 Agustus 2016;
- 6.Bukti TI-6 : Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Nomor:525/2016 yang dibuat dihadapan Ming Miryani, Sarjana Hukum sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bekasi pada tanggal 18 Agustus 2016;
- 7.Bukti TI-7 : Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan, Nomor:18 yang dibuat dihadapan Muharzah Aman, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Jakarta Timur pada tanggal 22 Agustus 2016;
- 8.Bukti TI-8 : Akta Pengakuan Hutang Nomor:19 yang dibuat dihadapan Muharzah Aman, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Jakarta Timur pada tanggal 22 Agustus 2016;
- 9.Bukti TI-9 : Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan , Nomor:28 yang dibuat dihadapan Muharzah Aman, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Jakarta Timur pada tanggal 25 Agustus 2016;
- 10.Bukti TI-10 : Foto Pengikatan PT Petra Engineering Technology;
- 11.Bukti TI-11 : Surat Perjanjian, tertanggal 5 Agustus 2016 antara Seta Perdana dengan Patricia Hadi yang telah di waarmeding Nomor:30/W/VIII/2016 oleh Ming Miryani, Sarjana Hukum Notaris Kabupaten Bekasi;
- 12.Bukti TI-12 : Surat Perjanjian Bersama, tertanggal 8 Agustus 2016 yang dibuat oleh Fenny Limarno, Patricia Hadi, Daniel Patrick, Jennifer Hadi, Kevin Hadi Wilson Junior telah dillegalisasi Nomor:06/Leg/VIII/2016 oleh Ming Miryani, Sarjana Hukum, Notaris Kabupaten Bekasi;
- 13.Bukti TI-13 : Surat kepada Bpk,Seta Perdana, tertanggal 10 April 2017, yang dibuat dan ditandatangani diatas materai 6000 oleh Patricia Hadi;

Hal 40 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bukti TI-14 : Surat Keterangan Nomor:01/NOT/BUK-VII/VII/2017, tertanggal 12 Juli 2017 yang dibuat oleh Muharzah Aman, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Jakarta Timur;
15. Bukti TI-15 : Surat Keterangan Nomor:07/NOT/BUK-VII/XI/2017, tertanggal 15 November 2017 yang dibuat oleh Muharzah Aman, Sarjana Hukum Notaris di Kota Jakarta Timur;
16. Bukti TI-16 : Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT.Bank Bukopin Tbk, No.5, tanggal 06 Nopember 2018 yang dibuat di hadapan Notaris Dr.lisyana Wisnuwardhani Sadjarwo, SH.,MH Notaris;
17. Bukti TI-17 : Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT.Bank Bukopin Tbk, No.AHU-AH.01.03-0270704 tertanggal 04 Desember 2018 yang telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No.AHU-0163387.AH.01.11 Tahun 2018 tanggal 04 Desember 2018;

Dimana bukti-bukti tersebut diperlihatkan di depan persidangan dan dicocokkan dengan aslinya untuk bukti yang diberi tanda TI-1, TI-2, TI-3, TI-7, TI-8, TI-14, TI-15, TI-16 dan TI-17 cocok dan sesuai dengan aslinya, untuk bukti TI-4, TI-5, TI-6, TI-9, TI-10, TI-11, TI-12, TI-13 copi dari copi;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat Para Penggugat mengajukan 1(satu) orang saksi bernama **RIFKI RAHMAWATI**, lahir di Jakarta, tanggal 10 Maret 1983, jenis kelamin perempuan, alamat KP.Cipanggulan RT/RW.003/005 Kel. Candali, Kecamatan Rancabungur, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga; di persidangan dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat akan tetapi tidak ada hubungan keluarga dengan mereka;
- Bahwa dahulu bekerja pada Bapak Dr. Soenarjo Hadi untuk usaha garmen di Bogor oleh karena usaha garmen Bapak Dr. Soenarjo Hadi defisit, namun Bapak Dr. Soenarjo Hadi mempercayakan Saksi untuk mengurus seluruh harta waris dan segala asset yang ditinggalkan Alm. Bapak Dr. Soenarjo Hadi;
- Bahwa Bpk. Dr. Soenarjo Hadi dengan Penggugat I hubungannya dahulu suami istri, yang mana Penggugat I merupakan istri kedua;
- Bahwa dari Penggugat II sampai Penggugat V merupakan anak dari Bpk. Dr. Soenarjo Hadi dengan istri pertama;

Hal 41 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utt.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi yang mengetahui letak segala dokumen atas asset yang ditinggalkan Alm. Bapak Dr. Soenarjo Hadi untuk Para Penggugat;
- Bahwa Para Penggugat meminjamkan sertifikat kepada Tergugat III (Seta Perdana) dan perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat III yaitu timbal-balik, dimana Para Penggugat dibantu dalam pembangunan *cluster* perumahan di tanah Para Penggugat lokasi Cirendeu;
- Bahwa Saksi tidak tahu letak secara spesifik akan tanah yang ada dalam sertifikat tersebut, tetapi letak lokasi berada di Lemah Abang;
- Bahwa sertifikat tersebut atas nama Bapak Dr. Soenarjo Hadi;
- Bahwa rencananya pembangunan *cluster* di Cirendeu untuk beberapa rumah namun hingga saat ini belum terlaksana (pembangunan);
- Bahwa Tergugat III mengagunkan sertifikat a/n Dr. Soenarjo Hadi (milik Para Penggugat) ke Tergugat I (Bank Bukopin Tbk) atas nama Tergugat II (PT Petra Engeneering Technology);
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat II (PT Petra Engeneering Technology) mengagunkan sertifikat tersebut kepada Tergugat I (Bank Bukopin Tbk) melalui Tergugat III (Seta Perdana) dimana saksi mengetahuinya dari Penggugat II (Patricia Hadi) karena Penggugat II menanyakan kepada pegawai Tergugat I atas sertifikat yang sudah diagunkan dan saksi pernah disuruh oleh Penggugat II untuk menghadap Tergugat I meminta perjanjian kredit atas agunan sertifikat milik Para Penggugat;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui tiap-tiap dokumen atas agunan sertifikat tersebut tidak mengetahui isi namun hanya covernya saja;
- Bahwa Saksi mengetahui nilai perjanjian kredit atas sertifikat tersebut sebesar Rp. 7.500.000.000,- (*tujuh milyar lima ratus juta rupiah*) dan sudah dicairkan kepada Tergugat III;
- Bahwa ketika saksi datang ke Tergugat I, Tergugat I mengatakan belum memegang sertifikat tersebut sehingga mencari tahu pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk status sertifikat tersebut yang mana hasilnya sertifikat tersebut belum memiliki status hak tanggungan dan belum beralih nama;
- Bahwa pada saat itu dikatakan oleh pegawai dari Tergugat I, pinjaman kredit sudah cair kepada Tergugat III, namun sertifikat yang diagunkan belum ada dalam penguasaan Tergugat I;
- Bahwa saat itu Saksi mendatangi Tergugat I dengan Penggugat IV;
- Bahwa setelah itu Saksi mendengar sertifikat tersebut berada pada Turut Tergugat I yang mana dikatakan akan balik nama, namun Saksi mencari

Hal 42 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

### 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

tahu yang mana Turut Tergugat I sudah tidak aktif (*vacuum*) lagi sebagai Notaris dan bahkan informasi dari pegawai Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengatakan Turut Tergugat I banyak pengurusan-pengurusan mengenai tanah (kasus) yang lain dan belum terselesaikan;

- Bahwa Saksi tidak bekerja lagi pada Alm. Bapak Dr. Soenarjo Hadi dan bekerja pada teman Penggugat II hingga saat ini;
- Bahwa Bapak Dr. Soenarjo Hadi meninggal pada tahun 2014;
- Bahwa saat Para Penggugat bertemu untuk mengurus dokumen-dokumen penting atas sertifikat tersebut dengan Tergugat III, Saksi tidak mengikuti hingga masuk dalam pertemuan tersebut dan hanya sebatas sampai parkir kendaraan;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui pertemuan tersebut antara Para Penggugat dan Tergugat III sebatas *meeting* untuk kerja sama saja;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Tergugat III pada tahun 2017 ketika Penggugat II pulang dari Kroasia;
- Bahwa kedatangan Saksi dan Penggugat II bertemu dengan Tergugat III dikarenakan sampai Penggugat II pulang dari Kroasia, pencairan dana tersebut belum terealisasi;
- Bahwa dikarenakan pencairan dana tersebut belum terlaksana, Tergugat III memberikan uang kompensasi kepada Para Penggugat sekitar 1 s/d 2 milyar;
- Bahwa uang kompensasi tersebut justru dari uang pribadi Tergugat III, bukan dari pencairan dana tersebut;
- Bahwa sebelumnya niat Para Penggugat meminjamkan sertifikat tidak langsung kepada Tergugat III, melainkan awalnya perkenalan dengan teman dari Penggugat III, yaitu Pak Arie;
- Bahwa Pak Arie yang memperkenalkan Tergugat III dengan Para Penggugat;
- Bahwa pertemuan dengan pegawai Tergugat I yang pertama ketika dengan Penggugat IV untuk mempertanyakan perjanjian kredit dengan agunan sertifikat tersebut;
- Bahwa Saksi sudah sebanyak 3 (tiga) kali ke Tergugat I;
- Bahwa pertemuan pertama tersebut, Saksi bertemu dengan Pak Andre yang merupakan pegawai Tergugat I dengan jabatan sebagai sales/marketing dan Pak Andre ini justru menanyakan Saksi dan Penggugat IV atas keberadaan sertifikat tersebut dikarenakan belum ada pada Tergugat I yang dijawab oleh Penggugat II bahwa sertifikat tersebut

Hal 43 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

### 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 diserahkan kepada Tergugat III dimana segala pengurusan perjanjian kredit tersebut yaitu pihak Tergugat III;

- Bahwa Pak Andre juga mengatakan Tergugat III sudah menunggak cicilan;
- Bahwa sebelum pertemuan pertama Saksi, Penggugat IV dengan Tergugat I, Para Penggugat belum memegang perjanjian kredit, dan dokumen-dokumen penting atas agunan sertifikat tersebut;
- Bahwa untuk pertemuan kedua, Saksi bersama Penggugat II dan suaminya yaitu Bruno yang mana Pak Andre dan atasannya Pak Ade Anugerah mengatakan sertifikat belum ada pada Tergugat I namun dana sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) sudah cair;
- Bahwa justru mereka meminta Saksi, Penggugat I, dan Bruno jika mengetahui keberadaan sertifikat tersebut maka dimohonkan agar diberikan kepada Tergugat I;
- Bahwa mereka juga minta dijadwalkan untuk pertemuan dengan Tergugat III;
- Bahwa tanggapan Penggugat II juga menjadwalkan pertemuan dengan Tergugat III, namun Tergugat III tidak hadir dan hanya sekretaris Tergugat III yang hadir;
- Bahwa pertemuan ketiga, Saksi hanya menerima surat perjanjian kerja sama dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi sebelumnya tidak pernah melihat bukti P-3A;
- Bahwa bukti P-6A dan bukti P-6B juga setelah diterima dari Tergugat I yang mana sebelumnya tidak pernah ada pada Para Penggugat ataupun Saksi melihat Para Penggugat telah menerima bukti tersebut sebelum pencairan perjanjian kredit tersebut;
- Bahwa Saksi selain menerima bukti P-6A dan bukti P-6B dari Pak Andre yang merupakan pegawai Tergugat I, ada juga dokumen lainnya yang diterima;
- Bahwa Saksi mengetahui pencairan uang sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) dari teman Penggugat II yang bekerja pada Tergugat I, namun tidak pernah diterima oleh Para Penggugat dan tidak tahu cair kepada pihak lain;
- Bahwa Saksi tidak bekerja pada Para Penggugat, namun sudah menjadi kepercayaan Para Penggugat sejak tahun 2015 (berteman);

Hal 44 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti TI-5, TI-11, TI-13, TI-14 dan bukti TI-15;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pihak Para Penggugat dan Tergugat I mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 17 September 2019;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat isi putusan ini segala sesuatu yang tercatat di dalam Berita Acara Sidang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

#### **PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

##### **Dalam provisi**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya telah mengajukan gugatan provisi agar dinyatakan :

1. Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang untuk memeriksa dan megadili perkara ini;
2. Menyatakan sah dan berharga sita rivindicatoir atau rivindicatoir beslaag ;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan ;
4. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat perlawanan, banding atau kasasi (*Uitvoerbaar bij vooraad*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan provisi tersebut diatas dipertimbangkan Majelis Hakim sebagaimana terurai dibawah ini ;

Menimbang, bahwa pada dasarnya gugatan provisi atau disebut juga sebagai *provesionele eis* atau *provesionele vordering*, didasarkan pada pasal 180 HIR, adalah merupakan putusan yang berisi tindakan sementara hingga putusan akhir tentang pokok perkara dijatuhkan. Putusan provisi harus memenuhi persyaratan bahwa hal yang dimintakan adalah merupakan hal yang tidak boleh mengenai pokok perkara, namun sebatas mengenai tindakan sementara, yang biasanya merupakan larangan untuk melakukan suatu kegiatan diatas objek sengketa agar tidak mengakibatkan kerugian yang lebih besar. Substansi provisi ini sama sekali tidak diperkenankan mengenai substansi dalam gugatan pokok perkara. Dengan demikian gugatan provisi ini, pada prinsipnya harus memenuhi syarat formil yaitu :

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

Hal 45 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila gugatan provisi tidak memenuhi syarat formil maka gugatan provisi tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan provisi dari Penggugat, yaitu mengenai 4(empat) hal tersebut diatas, majelis hakim berpendapat bahwa substansi keempat hal tersebut sudah menyangkut materi pokok perkara dan merupakan tindakan yang sangat berkaitan erat dengan pokok perkara serta tidak sejalan dengan maksud tindakan sementara sebagaimana dimaksud dalam tujuan gugatan provisi, dengan demikian keempat hal yang menjadi tuntutan dalam dalam gugatan provisi a quo masih sangat berkaitan erat dengan permasalahan dalam pokok perkara yang sedang disengketakan dalam pokok perkara gugatan a quo ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan provisi a quo tidak memenuhi syarat formil oleh karena itu sudah sepatutnya menurut hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

## Dalam eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo, yang seharusnya diadili di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I dipertimbangkan Majelis Hakim sebagaimana terurai dibawah ini ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti surat P-6a dan T-1.7, yaitu Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan, Nomor:18 yang dibuat dihadapan Muharzah Aman, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Jakarta Timur pada tanggal 22 Agustus 2016, dalam bukti tersebut yang terikat dalam perjanjian adalah Tergugat I dan Tergugat II, dan dalam pasal 20 Perjanjian tersebut, telah ditentukan bahwa jika terjadi permasalahan dalam melaksanakan perjanjian tersebut antara Tergugat I dan Tergugat II para pihak memilih domisili hukum tetap pada Kepaniteraan/Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo Para Penggugat tidak termasuk dalam pihak yang terikat dalam perjanjian Nomor:18 yang dibuat dihadapan Muharzah Aman, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Jakarta Timur pada tanggal 22 Agustus 2016, sehingga Para Penggugat tidak ada kewajiban untuk tunduk dalam akta perjanjian tersebut, sehingga Para Penggugat dibenarkan menurut hukum untuk mengajukan gugatan yang disesuaikan dengan Pasal 118 HIR yang mengutamakan azas actor sequitoir forum rei, yaitu ditempat tinggal /

Hal 46 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

domisili Tergugat, atau di salah satu tempat tinggal / domisili Tergugat. Dalam hal ini Tergugat I berdomisili di wilayah Kelapa Gading, Jakarta Utara, berarti Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak bertentangan dengan hukum atau dibenarkan menurut hukum ;

Menimbang, bahwa demikian pula dalam Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Nomor:525/2016 hanya mengikat kepada Para Penggugat yang terlibat sebagai pihak dalam akta pembagian hak bersama, sehingga segala hal yang diatur dalam akta pembagian hak bersama hanya berlaku untuk Para Penggugat saja dan bukan kepada pihak lain ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, dengan demikian menurut hukum eksepsi Tergugat I dinyatakan tidak dapat diterima ;

## **Dalam pokok perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat sebagaimana terurai diatas ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya salah satu dalil Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Penggugat telah memberikan persetujuan kepada Tergugat III untuk menggunakan sertifikat tanah milik bapak Pengugat II, yaitu sertifikat Hak Milik No. 2644, terletak Desa Simpangan, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi. Dengan adanya keuntungan kepada Para Penggugat yang dijanjikan oleh Tergugat III kepada Para Penggugat, maka Para Penggugat menyetujuinya dan sertifikat akan dibalik nama menjadi nama Penggugat V. Pada tanggal 25 Agustus 1995, Penggugat V memberikan kuasa membebaskan hak tanggungan sebagaimana SKMHT No 28 tertanggal 25 Agustus 1995 ;

Menimbang, bahwa bukti Para Penggugat bertanda P-4C menunjukkan bahwa Penggugat V memberikan kuasa membebaskan hak tanggungan, tertanggal 25 Agustus 1995, dan bukti ini bersesuaian dengan bukti Tergugat I bertanda T.I – 9, dengan demikian adalah benar Penggugat V yang memberikan kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan atas kredit/hutang Tergugat II kepada Tergugat I ;

Menimbang, bahwa melihat fakta tentang pembebanan hak tanggungan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa timbulnya resiko tanah milik orang tua Para Penggugat adalah merupakan konsekuensi dari adanya SKMHT yang telah diberikan oleh Penggugat V, hal ini terlepas dari permasalahan apakah SKMHT tersebut sah atau tidak sah ;

Hal 47 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

### *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)



Menimbang, bahwa dalam gugatan a quo, Kevin Hadi yang telah memberikan kuasa membebaskan hak tanggungan dalam perkara a quo diposisikan sebagai Penggugat V, dan apabila hal ini dikaitkan dengan adanya resiko pada tanah milik orang tua Para Penggugat, seharusnya Kevin Hadi ditarik dan didudukkan sebagai Tergugat pula, dengan dasar pemikiran agar Kevin Hadi dapat memberikan tanggapan dan alasan pemberian surat kuasa membebaskan hak tanggungan. Dengan memposisikan Kevin Hadi sebagai pihak Penggugat V hal ini menyebabkan gugatan a quo menjadi rancu dan mengakibatkan ketidak jelasan dalam gugatan a quo, dimana Kevin Adi sebagai Penggugat V yang menyebabkan salah satu timbulnya resiko atas tanah milik orang tua Para Penggugat, yaitu dibebankan hak tanggungan atas hutang Tergugat II kepada Tergugat I. Atau dengan perkataan lain dapat dikatakan bahwa Kevin Adi yang telah memberikan kuasa membebaskan hak tanggungan dan berakibat merugikan para ahliwaris lain, mengapa didudukkan sebagai Penggugat atas perbuatan Kevin Adi sendiri yang telah memberikan kuasa membebaskan jaminan atas tanah orang tuanya kepada Tergugat I atas hutang Tergugat II ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim menilai dan berkesimpulan bahwa gugatan Para Penggugat a quo, patut menurut hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka dalil-dalil Para Penggugat dan Tergugat I beserta alat-alat buktinya tidak dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Para Penggugat berada pada pihak yang kalah dan sudah sepatutnya menurut hukum untuk dihukum membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini ;

Mengingat, Bab IX HIR dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan;

#### **MENGADILI**

##### **DALAM PROVISI**

- Menyatakan gugatan provisi tidak dapat diterima;

##### **DALAM EKSEPSI**

- Menyatakan eksepsi Tergugat I tidak dapat diterima;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;

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

Hal 48 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.13.612.000.- (tiga belas juta enam ratus dua belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Jumat, tanggal 18 Oktober 2019 oleh kami, Taufan Mandala, S.H., M.Hum sebagai Hakim Ketua, Agung Purbantoro, S.H., M.H. dan Agus Darwanta, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 23 Oktober 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Rustiani, S.H., M.H. Panitera Pengganti serta dihadiri kuasa Para Penggugat, kuasa Tergugat I, akan tetapi tidak dihadiri oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua

1. AGUNG PURBANTORO, SH., MH.

TAUFAN MANDALA, SH., M.Hum.

2. AGUS DARWANTA, SH;

PANITERA PENGGANTI

RUSTIANI, SH., MH.

## Perincian biaya:

1. PNBP	Rp.	30.000.
2. A.T.K.	Rp.	75.000.-
3. Panggilan	Rp.	13.450.000;
4. PNBP Panggilan P	Rp.	5.000
5. PNBP Panggilan T	Rp.	30.000.-
6. Redakwa	Rp.	10.000.
7. Materai	Rp.	12.000.-
Jumlah	Rp.	13.612.000.-

Hal 49 dari 49 hal, Putusan Nomor 481/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

## 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)