



PUTUSAN

Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Yyk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Yogyakarta yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sela sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT. TIGA EMAZ SUKSES, Perseroan Terbatas (PT), Yang berkedudukan di Jalan Perumahan Harvest City, Jalan Boulevard 3 Blok PA No. 10 Ragamanunggal Setu, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat 17327, yang diwakili oleh Direktur Utama Ny. ANDI YOUNA CHATRINE BACHTIAR, sebagai Penggugat I;

ADE EFENDI ZARKASIH, beralamat di Jl. Cut Mutiah Jl. Lingkar B.12, RT. 001, RW. 025 Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, sebagai Penggugat II;

Penggugat I dan Penggugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. BAMBANG SUNARYO, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Hukum BAMBANG SUNARYO & REKAN (BS&R) yang beralamat di Jl. Duta lestari Blok C IV No. 9, RT. 003/RW. 011, Perumahan Duta Harapan, Kelurahan Harapan Baru, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi 17123, e-mail m.bambang.sunaryo@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 211/Pdt-BSR/X/2024, tanggal 12 Oktober 2024 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 23 Oktober 2024 Nomor: 843/PDT/X/2024, dan Surat Kuasa Khusus Nomor 212/Pdt-BSR/X/2024, tanggal 12 Oktober 2024 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 23 Oktober 2024 Nomor: 842/PDT/X/2024, selanjutnya Penggugat I dan Penggugat II secara bersama-sama disebut sebagai Para Penggugat;

L a w a n:

PT. JURU SUPERVISI INDONESIA, Perseroan Terbatas (PT), yang berkedudukan di Jl. Tanjung No. 126, Kelurahan Sorosutan, Kecamatan Umbulharjo, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta 55162, yang diwakili oleh Direktur Utama ABID MUHAMMAD, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SETYO HADI GUNAWAN, S.H., Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum "SHG &

Halaman 1 dari 23 Putusan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Yyk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Partners” beralamat di Komplek Ruko Tandan B.3, Jl Ringroad, Jogja-Wonosari, Banguntapan Kabupaten Bantul, DIYogyakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 November 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 25 November 2024 dengan Nomor 952/PDT/XI/2024, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

NOTARIS HIRZA ARAFATUL LAMA'AH, S.H., Notaris di Kota Bekasi, yang beralamat di Major Mutmuin Hasibuan No. 4, RT. 006, RW. 008, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Provinsi Jawa Barat, 17113, sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Oktober 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 19 Oktober 2024 dengan Nomor Register 140/Pdt.G/2024/PN Yyk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. HUBUNGAN HUKUM PARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT:

1. Bahwa Penggugat I adalah PT. TIGA EMAZ SUKSES, Perseroan Terbatas (PT) yang berkedudukan di Kabupaten Bekasi yang berdasarkan Akta Pendirian Nomor 02, tanggal 10 Februari 2020 dibuat dihadapan Notaris RIZKA NOVIARNI, S.H. Notaris di Jakarta;
2. Bahwa Penggugat II adalah Perorangan yang bertindak selaku Penjamin sebagaimana tertuang di dalam Akta Personal Guarantee No. 09, tanggal 10 Nopember 2022 dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris di Kota Bekasi;
3. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II pernah melakukan pertemuan dengan Tuan Abid Muhammad untuk membicarakan Kerjasama bisnis, akan tetapi Tuan Abid Muhammad pun mengaku sebagai Direktur Utama PT. JURU SUPERVISI INDONESIA yang bergerak dibidang security parking, yang berkedudukan di Kota Yogyakarta;
4. Bahwa pada sekitar tahun 2022 setelah membicarakan kesepakatan bisnis saat pertemuan di Jakarta dan Bekasi, kemudian Tergugat sepakat untuk mengeluarkan sejumlah uang sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat milyar

Halaman 2 dari 23 Putusan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Yyk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) kepada Penggugat I dan Penggugat I meminta sebuah jaminan berupa objek SPBU milik Penggugat I;

5. Bahwa Turut Tergugat adalah Notaris di Kota Bekasi yang ditunjuk oleh Para Penggugat dan Tergugat untuk membuat Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 11 tanggal 3 Nopember 2022, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 04 tanggal 3 Nopember 2022, dan Pengakuan Hutang No. 02 tanggal 3 Nopember;
6. Bahwa Penggugat I yang bertindak selaku Direktur Utama PT. TIGA EMAZ SUKSES membuat Personal Guarantee Nomor 05 tanggal 3 Nopember 2022 kepada Tergugat sebagai Perseroan Terbatas;
7. Bahwa Penggugat II yang bertindak secara perorangan membuat Personal Guarantee Nomor 09 tanggal 10 Nopember 2022 kepada Tergugat;
8. Bahwa pada tanggal 3 Nopember 2022, Para Penggugat dengan Tergugat melakukan perjanjian yang dituangkan di dalam Akta Pengakuan Hutang yang dibuat dihadapan Turut Tergugat dan Para Penggugat menyerahkan jaminan hutang piutang tersebut berupa sebidang tanah seluas 2005 m² (dua ribu lima meter persegi) sebagaimana Surat Ukur Nomor 00660/RAGEMANUNGGAL/2020 dan NIB 10.05.18.09.06341, dengan SHGB No. 01644/Ragemanunggal yang terletak di Jalan Kp. Sadang RT. 004/RW.002, Kelurahan Regemanunggal, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Jalan Harves City Boulevard;
 - Sebelah Barat : Tanah Kosong milik pengembang Harves City;
 - Sebelah Timur : Tanah Kosong milik pengembang Harves City;
 - Sebelah Selatan : Tanah Kosong milik pengembang Harves City;
9. Bahwa saat ini, Jaminan hutang piutang berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 01644/Ragemanunggal telah diserahkan Para Penggugat kepada Tergugat dan Fisik Sertifikat tanah berupa SHGB No. 01644/Ragemanunggal Penggugat I dikuasai oleh Turut Tergugat;
10. Bahwa jaminan hutang piutang tersebut untuk melakukan pembayaran kepada Tergugat (Kreditur) sejumlah Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) sebagaimana Akta Pengakuan Hutang Penggugat I menerima Kuasa menjual dengan tujuan agar Penggugat I dapat bertindak untuk melakukan jual beli objek jaminan dimaksud;

B. FAKTA HUKUM:

1. Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Yogyakarta sebagaimana Pasal 118 HIR yakni "Wewenang memeriksa

Halaman 3 dari 23 Putusan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Yyk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan pada daerah Hukum, meliputi Tempat Tinggal Tergugat sebenarnya berdiam". Tergugat berdiam dan berdomisili yaitu di Daerah Istimewa Yogyakarta;

2. Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Yogyakarta melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi "*Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut*";
3. Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan berdasarkan Pasal 28D (1) "*Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum*";
4. Bahwa pada tanggal 3 Nopember 2022 Penggugat I dan Tergugat Bersama-sama bertindak selaku Direktur Utama dalam jabatannya mewakilkan Badan Hukum Perseroannya membuat kesepakatan tentang hutang piutang dengan nilai pinjaman sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) dan Penggugat I memberikan jaminan berupa sebidang tanah seluas 2005 m² (dua ribu lima meter persegi) sebagaimana Surat Ukur Nomor 00660/RAGEMANUNGGAL/2020 dan NIB 10.05.18.09.06341, dengan SHGB No. 01644/Ragemanunggal yang terletak di Jalan Kp. Sadang RT. 004/RW.002, Kelurahan Regemanunggal, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Jalan Harves City Boulevard;
 - Sebelah Barat : Tanah Kosong milik pengembang Harves City;
 - Sebelah Timur : Tanah Kosong milik pengembang Harves City;
 - Sebelah Selatan : Tanah Kosong milik pengembang Harves City;
5. Bahwa Penggugat I selaku Pihak Pertama sebagaimana dituangkan dalam Pengakuan Hutang Nomor 02 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat tertuang dalam Pasal 2 bahwasanya Jika Penggugat I wajib membayar denda sebesar 0,8% (nol koma delapan persen) perhari kerja dan berlaku sejak di tanda tangani Pengakuan Hutang Nomor 2 tersebut maka 0,8% dari Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) adalah Rp32.000.000,00 (tiga puluh dua juta rupiah) sehingga sejak November 2022 Penggugat I tidak membayar maka bunga denda hingga saat ini November 2024 adalah Rp15.360.000.000,00 (lima belas milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) dan Pokok Pinjaman Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) maka total keseluruhan Penggugat I membayar kepada PARA Tergugat adalah

Halaman 4 dari 23 Putusan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Yyk



sebesar Rp19.360.000.000,00 (Sembilan belas milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah);

6. Bahwa nilai kesepakatan bunga sebesar 0,8% perhari adalah permintaan dari Tergugat untuk dimasukkan kedalam bunga hutang piutang akan tetapi nilai sebesar 0,8% perhari mau tidak mau tetap di tanda tangani oleh Penggugat I karena desakan dari Tergugat yang meminta bunga, padahal Penggugat I sudah memberikan jaminan berupa objek tanah dan bangunan yang saat ini dipergunakan sebagai usaha SPBU di Kabupaten Bekasi tersebut diatas;
7. Bahwa Penggugat II pada awalnya Penggugat II tidak ingin Tergugat memberikan bunga dengan sebesar 0,8% perhari karena telah menyalahi ketentuan, kecuali bunga keterlambatan tersebut dihitung dalam pertahun, akan tetapi Tergugat tetap memaksa memasukkan nilai bunga 0,8% perhari, sehingga nilai hutang Penggugat I menjadi besar dan membengkak jauh melebihi jumlah pinjaman pokok yang diterima Para Penggugat yang hanya sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah);
8. Bahwa Sejak 1 (satu) Tahun belakangan ini, Penggugat I tidak sanggup membayar keseluruhan hutang tersebut. Dan Penggugat I meminta kepada Tergugat untuk mengurangi nilai yang wajib dikembalikan dan membayar pokok pinjaman saja, akan tetapi Penggugat I saat ini sekitar tahun 2024 malah dilaporkan ke kantor polisi Polres Kota Bekasi karena Tindakan tidak melakukan pembayaran kepada Tergugat dan Penggugat I tidak mampu untuk melakukan pelunasan pembayaran sesuai permintaan Tergugat;
9. Bahwa Tergugat sudah seperti Rentenir (lintah darat), padahal Penggugat I menerima pinjaman dari Tergugat hanya sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) sedangkan Tergugat yang bukan merupakan Badan Hukum dibidang Perbankan malah menaikkan suku bunga hutang menjadi total bayar kepada Tergugat sebesar Rp19.360.000.000,00 (Sembilan belas milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) sebagaimana perhitungan sesuai butir 5 (lima) diatas bagian ini;
10. Bahwa PENGUGAT II yang mengetahui sebagai penjamin sebagaimana Akta Personal Guarantee Nomor 09 tanggal 10 Nopember 2024 tersebut, sangat keberatan jika Tergugat meminta pembayaran yang telah melebihi dari nilai uang pokok yang diterima oleh Penggugat I dimaksud sehingga Penggugat II tidak ingin melanjutkan kesepakatan dengan Tergugat dan menarik Kembali jaminan yang sebagaimana Penggugat II selaku Penjamin dalam Akta dimaksud;

Halaman 5 dari 23 Putusan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Yyk



11. Bahwa Para Penggugat telah memberikan sebuah jaminan hutang piutang kepada Tergugat sebagaimana telah di sepakati Bersama dalam akta-akta yang dibuat dihadapan Turut Tergugat sehingga seharusnya Para Tergugat dapat menarik jaminan tersebut sebagai pelunasan hutang piutang;

C. PEBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT:

12. Bahwa Tergugat telah membuat sebuah kesepakatan dengan Penggugat I dan diketahui oleh Penggugat II yang mana Penggugat I menyerahkan jaminan sebagai pembayaran pokok hutangnya sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) dan telah diketahui pula oleh Tergugat bahwasanya Penggugat I telah meminta waktu untuk membayar kepada Tergugat;

13. Bahwa Tergugat tetap pada pendiriannya nilai kesepakatan bunga sebesar 0,8% perhari yang mana Tergugat bukan merupakan Badan Hukum dibidang Perbankan malah menaikkan suku bunga hutang menjadi total bayar kepada Tergugat sebesar Rp19.360.000.000,00 (sembilan belas milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) sehingga sangat memberatkan bagi Penggugat I dan Penggugat II;

14. Bahwa kemudian Penggugat I memberikan sebuah Cek Giro sebagai Jaminan agar Tergugat dapat menunggu hingga Penggugat I mendapatkan sejumlah dana untuk melakukan pembayaran kepada Tergugat dan meminta Tergugat untuk menunggu terlebih dahulu, serta tidak untuk dicairkan cek giro tersebut sebelum Penggugat I memberikan konfirmasi kepada Tergugat;

15. Bahwa telah diketahui kesepakatan antara Penggugat I dengan Tergugat telah menjadi kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian tersebut sebagaimana termuat pada Pasal 1320 KUHPdata empat syarat suatu perjanjian:

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Suatu hal tertentu;
- Suatu sebab yang halal;

Sebagaimana Perjanjian yang dibuat oleh Para Pihak yakni Penggugat I dan Tergugat telah cacat hukum dikarenakan keadaan yang timbul:

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya:

15.1. Bahwa antara Penggugat I dengan Tergugat tidak pernah ada kesepakatan atas bunga hutang yang timbul, karena Tergugat yang meminta agar bunga 0,8% tersebut diperhitungkan perhari dan oleh



karena Penggugat I akhirnya memenuhi kemauan Tergugat tersebut maka sangat terpaksa Penggugat I memberikan/membubuhi tanda tangannya pada Perjanjian tersebut;

- 15.2. Bahwa Penggugat II pun ikut terbawa sebagai penjamin yang mana Penggugat II hanya mengetahui bahwasanya nilai pokok hutang lah yang akan dibayarkan kepada Tergugat dan bukan beserta bunga yang dituangkan sepihak oleh Tergugat dimaksud;

Kesepakatan membuat suatu perikatan:

- 15.3. Bahwa oleh karena Para Penggugat telah tidak sepakat untuk memenuhi keinginan Tergugat terhadap bunga hutang yang dimaksimalkan Tergugat karena alasan denda keterlambatan tersebut maka Penggugat II tidak sepakat atas penjaminan yang dilakukan sebagaimana Personal Guarantee dibuat atas dasar keterpakasaan Penggugat II untuk menjaminkan;

- 15.4. Bahwa Tergugat agar Penggugat II sebagai Penjamin atas hutang Penggugat I sedangkan Tergugat sudah diberikan sejumlah jaminan berupa tanah dan bangunan yang saat ini berdiri SPBU di sebidang tanah seluas 2005 m² (dua ribu lima meter persegi) sebagaimana Surat Ukur Nomor 00660/RAGEMANUNGGAL/2020 dan NIB 10.05.18.09.06341, dengan SHGB No. 01644/Ragemanunggal yang terletak di Jalan Kp. Sadang RT. 004/RW.002, Kelurahan Regemanunggal, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Harves City Boulevard;
- Sebelah Barat : Tanah Kosong milik pengembang Harves City;
- Sebelah Timur : Tanah Kosong milik pengembang Harves City;
- Sebelah Selatan : Tanah Kosong milik pengembang Harves City;

- 15.5. Bahwa terhadap jaminan hutang tersebut pada poin 15.4 diatas, seharusnya Tergugat telah menerima sejumlah pengembalian yang setara nilainya dengan pokok hutang senilai Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) dan tidak melakukan permintaan bunga hutang saat ini sekitar Tahun 2024 yang dinilai sangat besar tersebut adalah Rp15.360.000.000,00 (lima belas milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah);

Suatu hal tertentu:



- 15.6. Bahwa Penggugat II sebagai Penjamin sebagaimana Akta Personal Guarantee No. 09 tanggal 10 Nopember 2022 dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris di Kota Bekasi;
- 15.7. Bahwa Penggugat II melakukan penjaminan berdasarkan kesepakatan atas pembayaran pokok pinjaman sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) untuk digunakan Penggugat I sebagai revitalisasi usaha SPBU di sebidang tanah seluas 2005 m² (dua ribu lima meter persegi) yang terletak di Jalan Kp. Sadang RT. 004/RW.002, Kelurahan Regemanunggal, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat;
- 15.8. Bahwa Penggugat I telah menyerahkan jaminan berupa tanah seluas 2005 m² (dua ribu lima meter persegi) yang terletak di Jalan Kp. Sadang RT. 004/RW.002, Kelurahan Regemanunggal, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, akan tetapi Tergugat masih meminta Penggugat I untuk membayar hutang yang dinilai telah sesuai bunga hutang sejak perjanjian hutang dibuat sebagaimana dimuat dalam surat kuasa mebebaskan hak tanggungan yang dibuat dihadapan Turut Tergugat;
- 15.9. Bahwa Turut Tergugat tidak memberikan penjelasan dan alasan apa yang menjadi pemberian kuasa mebebaskan hak tanggungan dimaksud pada saat membuat kesepakatan antara Penggugat I dengan Tergugat dan tidak ada yang menjadikan jaminan sebagai tanggungan hutang senilai dengan Bunga keterlambatan yang dibebankan kepada Penggugat I;

Suatu sebab yang halal:

- 15.10. Bahwa Penggugat I dan Tergugat adalah perseroan terbatas (PT) yang dimana diwakilkan oleh Direktur Utama dalam hal-hal bertindak secara hukum. Dan diketahui bahwasanya Tergugat adalah Badan hukum yang bergerak pada bidang security parking sedangkan memberikan suatu hutang kepada Penggugat I dimana Tergugat bukanlah perusahaan penjaminan atau perusahaan bidang perbankan yang menetapkan bunga hutang melebihi dari 6% (enam persen);
- 15.11. Bahwa perkiraan nilai bunga hutang sebesar bunga denda hingga saat ini Tahun 2024 adalah Rp15.360.000.000,00 (lima belas milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) dan Pokok Pinjaman Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) maka total keseluruhan Penggugat I membayar kepada PARA Tergugat adalah sebesar Rp19.360.000.000,00 (sembilan belas milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah);



- 15.12. Bahwa Penggugat II selaku Penjamin adalah suatu yang telah salah dilakukan oleh Tergugat karena nilai bunga hutang yang timbul telah merugikan Penggugat II dan tidak adanya kesepakatan atas nilai bunga utang sebesar 0,8% (nol koma delapan persen) perhari sehingga tidaklah sesuai dengan jumlah nilai pokok hutang yang seharusnya dibayarkan oleh Penggugat-I;
- 15.13. Bahwa pada Pasal 1365 KUHPerdata berbunyi: *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"*;
- 15.14. Bahwa Tergugat yang merupakan Badan Hukum Perseroan Terbatas (PT) tidak pernah memberitahukan kepada Penggugat I dan Penggugat II tentang bidang pekerjaan Tergugat selaku Badan Hukum dan Tergugat tidak pula sebagai Badan Hukum pada Bidang Perbankan dan/atau Keuangan, akan tetapi Tergugat meminta pengembalian hutang pokok dengan mengenakan Bunga hutang yang tidak benar dan menerima jaminan berupa sebidang tanah seluas 2005 m² (dua ribu lima meter persegi) sebagaimana Surat Ukur Nomor 00660/RAGEMANUNGGAL/2020 dan NIB 10.05.18.09.06341, dengan SHGB No. 01644/Ragemanunggal yang terletak di Jalan Kp. Sadang RT. 004/RW.002, Kelurahan Regemanunggal, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Jalan Harves City Boulevard;
 - Sebelah Barat : Tanah Kosong milik pengembang Harves City;
 - Sebelah Timur : Tanah Kosong milik pengembang Harves City;
 - Sebelah Selatan : Tanah Kosong milik pengembang Harves City;
- 15.15. Bahwa kesepakatan yang dituangkan dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 04 tertanggal 3 Nopember 2022 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat tersebut adalah kerugian bagian Penggugat I karena Tergugat membuat laporan polisi pada Kepolisian Resort Kota Bekasi sedangkan Tergugat telah menerima Jaminan dan diberikan Kuasa atas Hak Tanggungan yang diterimanya sehingga karena alasan ini maka Penggugat I telah mengalami kerugian secara imateriil;
- 15.16. Bahwa Penggugat II selaku Penjamin sebagaimana Akta Personal Guarantee No. 09 tanggal 10 Nopember 2022 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat seharusnya hanya mewajibkan Penggugat II untuk



menjamin sejumlah hutang sebesar nilai pinjaman pokok sebesar Rp4.500.000.000,00 (empat milyar lima ratus juta rupiah);

15.17. Bahwa kesepakatan yang dibuat antara Penggugat I dengan Tergugat didasari dengan etiket tidak baik, sebagaimana terlihat Tergugat menyalahgunakan keadaan dengan cara mendapatkan nilai bunga pinjaman dan menerima jaminan hutang seolah-olah kewajiban pembayaran Penggugat I melebihi nilai pokok hutang yang kemudian karena Penggugat I tidak mau menuruti kemauan Tergugat akhirnya Tergugat melaporkan Penggugat I dan Penggugat II ke Kepolisian Kota Bekasi sehingga dapat disimpulkan dari timbulnya kesepakatan tersebut bahwasanya kesepakatan Penggugat I telah menimbulkan cacat dalam perjanjian;

16. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang melakukan perbuatan melawan hukum telah merugikan Penggugat baik secara materiil maupun immateriil. Oleh karena itu, mengingat gugatan Para Penggugat berdasarkan pada bukti yang otentik dan dasar hukum yang jelas, maka sepatutnya demi tegaknya keadilan, Para Penggugat dinyatakan yang paling berhak menerima pembayaran ganti rugi baik secara Materiil dan Immateriil dari Tergugat, sehingga Para Penggugat menuntut ganti rugi atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat dengan rincian kerugian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

- Bahwa Kerugian Materiil yang diderita oleh Para Penggugat adalah kerugian akibat tertundanya Pembayaran yang seharusnya dibayar oleh Para Penggugat sampai menunggu Penggugat II mencarikan dana senilai hutang pokok yang dimuat dalam kesepakatan dimaksud akan tetapi Tergugat telah menguasai dan menerima Jaminan hutang yang saat ini tidak dapat dikelola oleh Penggugat I dan/atau dilakukan penjualan dengan nilai sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah) senilai dengan harga nilai jaminan dimaksud. Namun, Tergugat sendiri pada tanggal sekitar tahun 2024 melaporkan Penggugat I dan Penggugat II kepada kepolisian Polres Kota Bekasi. Oleh karenanya, kerugian Materiil yang dituntut oleh Para Penggugat adalah sebesar sebagaimana nilai objek jaminan yang dijamin kepada Tergugat yakni sejumlah Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah);

Kerugian Imateriil:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kerugian Imateriil yang diderita oleh Para Penggugat akibat perbuatan Tergugat adalah berupa terganggunya cashflow keuangan Para Penggugat sejak kejadian pelaporan yang dilakukan oleh Tergugat pada kepolisian Polres Kota Bekasi sampai dengan saat ini yang menimbulkan beban pikiran dan tekanan mental Para Penggugat dan jajarannya. Bahwa kerugian Imateriil sebagaimana disebutkan merupakan sebuah kerugian yang tidak dapat dinilai (valuasi) dengan harta maupun uang, namun demi kepastian hukum Penggugat memohon agar kerugian Imateriil dimaksud sebesar Rp150.000.000.000,00 (seratus lima puluh milyar rupiah);

17. Bahwa dikarenakan gugatan Para Penggugat a quo, diajukan dengan alasan dan dasar-dasar yang kuat dan berdasarkan hukum, maka sangatlah berkeadilan dan beralasan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk dapat mengabulkan gugatan Para Penggugat a quo seluruhnya dan menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

18. Bahwa mengingat permasalahan hukum yang dialami oleh Para Penggugat telah berlarut-larut dan belum mendapat penyelesaian sampai dengan saat ini, maka sangatlah beralasan dan berdasarkan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo, berkenan Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya hukum banding, kasasi, dan peninjauan kembali (*uit voorbar bij voorad*);

Bahwa berdasarkan pada bukti-bukti sebagaimana diuraikan diatas, Para Penggugat telah mengalami kerugian materiil dan immaterial, sehingga memohon kepada Majelis Hakim yang mulia berkenan memeriksa dan mengadili tuntutan perbuatan melawan hukum oleh PARA Tergugat serta Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan, dengan memberi amar keputusan seadil-adilnya yakni dengan tuntutan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum tindakan Tergugat melakukan pelaporan kepolisian pada Polres kota Bekasi adalah Perbuatan Melawan Hukum dan merugikan Para Penggugat;
3. Menyatakan hukum tindakan Tergugat menetapkan bunga pinjaman melebihi nilai pokok pinjaman adalah Perbuatan Melawan Hukum dan merugikan Para Penggugat;

Halaman 11 dari 23 Putusan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Yyk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan batal dan tidak sah Akta Personal Guarantee Nomor 05, tertanggal 3 Nopember 2022 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat;
5. Menyatakan batal dan tidak sah Akta Personal Guarantee Nomor 09, tertanggal 10 Nopember 2022 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat;
6. Menyatakan batal dan tidak sah Akta Pengakuan Hutang Nomor 02, tertanggal 3 Nopember 2022 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat;
7. Menyatakan batal dan tidak sah Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 04, tertanggal 3 Nopember 2022 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat;
8. Menyatakan batal dan tidak sah Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 11, tertanggal 3 Nopember 2022 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat;
9. Menyatakan batal dan tidak sah jaminan hutang piutang sesuai Poin 3, Poin 4, Poin 5, dan Poin 6 diatas berupa sebidang tanah seluas 2005 m² (dua ribu lima meter persegi) sebagaimana Surat Ukur Nomor 00660/RAGEMANUNGGAL/2020 dan NIB 10.05.18.09.06341, dengan SHGB No. 01644/Ragemanunggal terletak di Jalan Kp. Sadang RT. 004/RW.002, Kelurahan Regemanunggal, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Jalan Harves City Boulevard;
 - Sebelah Barat : Tanah Kosong milik pengembang Harves City;
 - Sebelah Timur : Tanah Kosong milik pengembang Harves City;
 - Sebelah Selatan : Tanah Kosong milik pengembang Harves City;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah);
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi imateriil sebesar Rp150.000.000.000,00 (seratus lima puluh milyar rupiah);
12. Memerintahkan Tergugat untuk membayar secara tunai dan sekaligus ganti rugi Materiil dan Imateriil serta bunga kepada Penggugat pada saat putusan terhadap perkara a quo memiliki kekuatan hukum tetap;
13. Memerintahkan Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk menyerahkan Kembali barang jaminan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 01644/Ragemanunggal Surat Ukur Nomor 00660/RAGEMANUNGGAL/2020 dan NIB 10.05.18.09.06341, dengan SHGB No. 01644/Ragemanunggal terletak di Jalan Kp. Sadang RT. 004/RW.002, Kelurahan Regemanunggal, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat kepada Para Penggugat;
14. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati serta melaksanakan isi Putusan Pengadilan Perkara ini;

Halaman 12 dari 23 Putusan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Yyk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu Juta Rupiah) setiap harinya, apabila Tergugat lalai memenuhi isi putusan ini nantinya terhitung 14 (empat belas) hari sejak isi putusan ini diucapkan sampai dilaksanakan;
16. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun terjadi verzet, banding, maupun kasasi;
17. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan yaitu pada tanggal 7 November 2024, Para Penggugat datang menghadap Kuasanya, sementara Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir ataupun menghadap kuasanya;

Menimbang bahwa selanjutnya sidang ditunda pada tanggal 26 November 2024 untuk memanggil Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang pada hari persidangan yang telah ditetapkan yaitu pada tanggal 26 November 2024, Para Penggugat datang menghadap Kuasanya, Tergugat datang menghadap kuasanya di persidangan namun Turut Tergugat tidak hadir serta tidak mengirimkan kuasanya sah sah;

Menimbang bahwa Turut Tergugat telah dipanggil secara patut namun tidak hadir sehingga persidangan tetap dilanjutkan tanpa kehadiran Turut Tergugat;

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

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Desember 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Menimbang bahwa telah dibacakan surat gugatan Para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan perbaikan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 13 dari 23 Putusan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Yyk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun perbaikan gugatan pada bagian petitum secara keseluruhan setelah diperbaiki dan diperbaiki secara berurutan yang benar menjadi:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum tindakan Tergugat melakukan pelaporan kepolisian pada Polres kota Bekasi adalah Perbuatan Melawan Hukum dan merugikan Para Penggugat;
3. Menyatakan hukum tindakan Tergugat menetapkan bunga pinjaman melebihi nilai pokok pinjaman adalah Perbuatan Melawan Hukum dan merugikan Para Penggugat;
4. Menyatakan batal dan tidak sah Akta Personal Guarantee Nomor 05, tertanggal 3 Nopember 2022 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat;
5. Menyatakan batal dan tidak sah Akta Personal Guarantee Nomor 09, tertanggal 10 Nopember 2022 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat;
6. Menyatakan batal dan tidak sah Akta Pengakuan Hutang Nomor 02, tertanggal 3 Nopember 2022 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat;
7. Menyatakan batal dan tidak sah Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 04, tertanggal 3 Nopember 2022 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat;
8. Menyatakan batal dan tidak sah Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 11, tertanggal 3 Nopember 2022 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat;
9. Menyatakan batal dan tidak sah Jaminan hutang piutang sesuai Poin 3, Poin 4, Poin 5, Poin 6 dan Poin 7 diatas berupa sebidang tanah seluas 2005 m² (dua ribu lima meter persegi) sebagaimana Surat Ukur Nomor 00660/RAGEMANUNGGAL/2020 dan NIB 10.05.18.09.06341, dengan SHGB No. 01644/Ragemanunggal terletak di Jalan Kp. Sadang RT. 004/RW.002, Kelurahan Regemanunggal, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Jalan Harves City Boulevard;
 - Sebelah Barat : Tanah Kosong milik pengembang Harves City;
 - Sebelah Timur : Tanah Kosong milik pengembang Harves City;
 - Sebelah Selatan : Tanah Kosong milik pengembang Harves City;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah);
11. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi imateriil sebesar Rp150.000.000.000,00 (seratus lima puluh milyar rupiah);

Halaman 14 dari 23 Putusan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Yyk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Memerintahkan Tergugat untuk membayar secara tunai dan sekaligus ganti rugi Materil dan Imateril serta bunga kepada Penggugat pada saat putusan terhadap perkara a quo memiliki kekuatan hukum tetap;
13. Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk menyerahkan Kembali barang jaminan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 01644/Ragemanunggal Surat Ukur Nomor 00660/RAGEMANUNGGAL/2020 dan NIB 10.05.18.09.06341, dengan SHGB No. 01644/Ragemanunggal terletak di Jalan Kp. Sadang RT. 004/RW.002, Kelurahan Regemanunggal, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat kepada Para Penggugat;
14. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati serta melaksanakan isi Putusan Pengadilan Perkara ini;
15. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya, apabila Tergugat lalai memenuhi isi putusan ini nantinya terhitung 14 (empat belas) hari sejak isi putusan ini diucapkan sampai dilaksanakan;
16. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun terjadi verzet, banding, maupun kasasi;
17. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Menimbang bahwa di dalam jawabannya, Tergugat mengajukan eksepsi kewenangan sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Yogyakarta karena pada pokoknya menuntut agar Majelis Hakim Pemeriksa perkara aquo dapat membatalkan dan menyatakan tidak sahnya Akta Pengakuan Hutang No 2 tanggal 03 Nopember 2022, Akta Surat Kuasa Menjual No 03 tanggal 03 Nopember 2022, Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No 04 tanggal 03 Nopember 2022, Akta Personal Guarantee No 05 tanggal 03 Nopember 2022 yang dibuat oleh Turut Tergugat;
- Bahwa Penggugat I dan Tergugat melakukan perjanjian hutang berdasarkan Akta Pengakuan Hutang No 2 Tertanggal 03 Nopember 2022 dihadapan Turut Tergugat senilai Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) dengan Ketentuan sebagai berikut:
 - o Penggugat I menjaminkan sebidang tanah dan Bangunan SPBU (Stasiun pengisian Bahan Bakar Umum) seluas 2005 m2 (dua ribu lima meter persegi) sebagaimana tercatat dalam SHGB no:01644/Ragemanunggal yang terletak di Wilayah Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Setu Desa Ragemanunggal;

Halaman 15 dari 23 Putusan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Yyk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- o Bahwa atas hutang tersebut Penggugat I sepakat memberikan bagi hasil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang akan dibayarkan saat pelunasan tanggal 5 Desember 2022, dan apabila Terjadi Keterlambatan pelunasan maka Penggugat I sepakat dikenakan denda sebesar 0,8% (nol koma delapan persen) perhari kerja.
- Bahwa pada halaman 3 dalam Personal Guarantee No. 5 tanggal 03 November 2022 yang merupakan salah satu Akta Otentik yang ingin dibatalkan oleh Para Penggugat, berbunyi “mengenai segala akibat yang timbul dari akta ini, para pihak memilih tempat kediaman yang umum dan tidak berubah di kantor Panitera Pengadilan Negeri Bekasi di Bekasi”;
- Bahwa Pasal 118 ayat (4) HIR yang menyebutkan “Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat kedudukan, maka penggugat dapat memasukan surat gugatan itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum yang dipilih”;
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, dapat disimpulkan Para Penggugat telah salah memilih yuridiksi hukum, oleh karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Yogyakarta menolak Gugatan Para Penggugat dan menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa perkara aquo;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi kewenangan Tergugat tersebut, Para Penggugat mengajukan tanggapan sebagai berikut:

1. Bahwa pada prinsipnya Para Penggugat tetap berpegang teguh dan berpendirian dengan segala dalil yang telah Para Penggugat sampaikan dalam surat gugatan tertanggal 1 November 2024, oleh karena itu semua hal yang termuat dalam surat gugatan Para Penggugat secara mutatis mutandis dan proporsional dianggap termuat dalam Replik atas Jawaban ini;
2. Bahwa pada prinsipnya Para Penggugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang disampaikan Tergugat dalam eksepsi kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Para Penggugat;
3. Bahwa Para Penggugat menolak dengan tegas seluruh dalil Tergugat dalam eksepsi angka 1 mengenai kompetensi relatif karena dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 118 HIR/ Pasal 142 RBg, pengajuan gugatan perkara in casu oleh Penggugat pada Pengadilan Negeri Yogyakarta didasarkan pada:
 - Bahwa yang menjadi obyek sengketa/obyek harta waris dalam perkara ini ialah sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang terdapat/tertanam diatas tanah tersebut yang menurut sifat dan peruntukannya menurut perundang-undangan yang berlaku dianggap sebagai benda tidak bergerak sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 317/Kadipaten, Gambar Situasi No. 532 tanggal 7 Februari 1992 seluas 174 m2 atas nama

Halaman 16 dari 23 Putusan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Yyk



pemegang hak Nyonya Sutansinah Sumantri yang terletak di Desa Kadipaten, Kecamatan Kraton, Kota Yogyakarta, Prov. Daerah Istimewa Yogyakarta sehingga jelaslah obyek harta waris tersebut berkedudukan hukum di Kota Yogyakarta. Sebagaimana diatur dalam Pasal 118 ayat (3) HIR yang berbunyi “apabila obyek sengketa berupa barang tetap, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu” dan Pasal 142 ayat (5) RBg yang menegaskan gugatan mengenai benda tidak bergerak (tanah) diajukan di Pengadilan Negeri tempat barang tidak bergerak (tanah) tersebut (forum rei sitae), serta untuk mempermudah dilakukan pemeriksaan setempat (Pasal 153 HIR jo. SEMA No. 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat), asas cepat, sederhana, biaya murah maka lebih tepat apabila perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri dalam hukum wilayah hukum mana terletak benda tidak bergerak (tanah) tersebut;

- Bahwa salah satu pihak yang ditarik sebagai Turut Tergugat dalam perkara in casu adalah Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta yang berkedudukan di wilayah hukum Pengadilan Negeri Yogyakarta, maka dalam menentukan kewenangan relatif pengadilan mengenai gugatan salah satunya dapat diajukan di Pengadilan Negeri salah satu tempat tinggal/kedudukan tergugat (*actor sequitur forum rei*), Maka dari itu dengan mendasarkan pada kedua alasan diatas maka jelaslah jika Pengadilan Negeri Yogyakarta berwenang untuk memeriksa, memutus dan mengadili perkara a quo dan mengingat asas peradilan cepat, sederhana dan biaya ringan. Sehingga eksepsi Tergugat mengenai kompetensi relatif yang menyatakan Pengadilan Negeri Yogyakarta tidak berwenang untuk memeriksa perkara a quo haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya mengajukan eksepsi mengenai kewenangan relatif Pengadilan Negeri Yogyakarta dan untuk membuktikan dalil tersebut, Tergugat mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Personal guarantee No 05 tanggal 3 November 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi Akta Pengakuan hutang No 02 tanggal 3 November 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi Akta Kuasa menjual No 03 tanggal 3 November 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi Surat Kuasa membebaskan hak tanggungan, Hak Tanggungan No 04 tanggal 3 November 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T-4;



5. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan No STP/298/VIII/Res.00/2024/Restro Bks Kota, selanjutnya diberi tanda bukti T-11;

Menimbang bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa untuk mempertahankan dalil bantahannya terhadap eksepsi Kompetensi Relatif Tergugat tersebut, Para Penggugat mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor AHU-0009864.AH.01.01 Tahun 2020 tentang pengesahan pendirian badan hukum Perseroan terbatas PT. Tiga Emaz Sukses, ditetapkan di Jakarta tanggal 17 Februari 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
2. Fotokopi Lampiran Keputusan Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor AHU-0009864.AH.01.01.Tahun 2020 tentang pengesahan pendirian badan hukum Perseroan terbatas PT. Tiga Emaz Sukses, ditetapkan di Jakarta tanggal 17 Februari 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;

Menimbang bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya;

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

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi kewenangan mengadili kompetensi relatif) oleh karena itu berdasarkan Pasal 136 HIR, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih dahulu eksepsi tersebut sebagai berikut;

Menimbang bahwa eksepsi yang diajukan Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut: bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat terkait pembatalan dan menyatakan tidak sahnya Akta Pengakuan Hutang No 2 tanggal 03 Nopember 2022, Akta Surat Kuasa Menjual No 03 tanggal 03 Nopember 2022, Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No 04 tanggal 03 Nopember 2022, Akta Personal Guarantee No 05 tanggal 03 Nopember 2022, di Pengadilan Negeri Yogyakarta tidak tepat dikarenakan sudah adanya perjanjian untuk memilih Pengadilan Negeri Bekasi sebagai tempat mengajukan Gugatan berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Personal Guarantee No. 5 tanggal 03 November 2022 yang dibuat dihadapan notaris Hirza Arafatul Lama'ah, S.H. Mengatur bahwa *"mengenai segala akibat yang timbul dari akta ini, para pihak memilih tempat kediaman yang umum dan tidak berubah di kantor Panitera Pengadilan Negeri Bekasi di Bekasi"*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kompetensi relative tersebut, Para Penggugat menanggapinya dalam repliknya yang pada pokoknya bahwa Bahwa Para Penggugat telah benar mengajukan Gugatan a quo pada Pengadilan Negeri Yogyakarta, Adapun Para Penggugat berdasarkan tempat tinggal Tergugat/domisili Tergugat utama yang berkedudukan di Kota Yogyakarta, yang beralamat di Jl. Tanjung 126, RT. 032/RW. 009, Kelurahan Sorosutan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, sebagaimana Para Penggugat mengacu kepada aturan hukum sebagaimana Pasal 118 ayat (1) HIR yang menegaskan yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat, oleh karena itu, agar gugatan harus diajukan dan dimasukkan kepada Pengadilan Negeri yang berkedudukan di wilayah atau daerah hukum tempat tinggal Tergugat (actor sequitur forum rei) atau forum domisili, bertujuan untuk melindungi kepentingan Tergugat;

Menimbang bahwa Hukum Acara Perdata yang digunakan Pengadilan Negeri Wilayah Jawa dan Madura adalah HIR (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) serta di luar Jawa dan Madura adalah RBg (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura*);

Menimbang bahwa Pengadilan Negeri Yogyakarta berada pada wilayah Jawa, maka yang diberlakukan adalah ketentuan Hukum Acara Perdata yang diatur dalam HIR (*Het Herziene Indonesisch Reglement*);

Menimbang bahwa kewenangan relatif Pengadilan Negeri dalam HIR (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) diatur pada Pasal 118 yaitu sebagai berikut:

- (1) Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.
- (2) Jika tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di dalam itu dimajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah seorang dari tergugat itu, yang dipilih oleh penggugat. Jika tergugat-tergugat satu sama lain dalam perhubungan sebagai perutang utama dan penanggung, maka penggugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat orang yang berutang utama dari salah seorang dari pada orang berutang utama itu,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kecuali dalam hal yang ditentukan pada ayat 2 dari pasal 6 dari reglemen tentang aturan hakim dan mahkamah serta kebijaksanaan kehakiman (R.O).

- (3) Bilamana tempat diam dari tergugat tidak dikenal, lagi pula tempat tinggal sebetulnya tidak diketahui, atau jika tergugat tidak dikenal, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang dari pada penggugat, atau jika surat gugat itu tentang barang gelap, maka surat gugat itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa terletak barang itu.
- (4) Bila dengan surat syah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu;

Menimbang bahwa, berdasarkan ketentuan 118 HIR tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan ketentuan Pasal 118 HIR sesuai yang didalilkan dalam jawab-jinawab oleh para pihak, apakah Pengadilan Negeri Yogyakarta berwenang secara relatif mengadili perkara *a quo* dan mengaitkan dengan alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak berkaitan dengan eksepsi kompetensi relatif serta akan mengesampingkan bukti-bukti yang tidak berkaitan dengan eksepsi Kompetensi Relatif Pengadilan Negeri Yogyakarta;

Menimbang bahwa bukti surat yang diajukan oleh Para Pemohon dan Termohon adalah fotokopi dari fotokopi, dikarenakan tidak ada keberatan oleh masing-masing pihak, maka berdasarkan Putusan MA No. 1937 K/Pdt/1984, menjadi sah sebagai alat bukti

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang relevan saja sesuai dengan hukum pembuktian (vide pasal 1866 KUHPerdara) serta akan mengesampingkan bukti-bukti yang tidak berkaitan dengan perkara ini (vide putusan MARI No.: 1087/ K/ Sip/ 1973 tanggal 1 Juli 1975) yaitu bukti P-1, P-2, P-3, serta bukti T-3, T-4, dan T-11 karena tidak relevan dengan Eksepsi Kompetensi Relatif mengenai tidak wenangnya Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk mengadili perkara *a quo*;

Menimbang bahwa yang menjadi permasalahan utama yang di ajukan oleh Para Penggugat mengenai Gugatan Melawan Hukum adalah bukti T-2 yaitu Akta Pengakuan Hutang no. 02 tanggal 03 Nopember 2022 yang dibuat dihadapan notaris Hirza Arafatul Lama'ah, S.H. dimana memiliki kaitan dengan bukti T-1 yaitu Personal Guarantee No. 5 tanggal 03 November 2022 yang dibuat dihadapan notaris Hirza Arafatul Lama'ah, S.H., tersebut;

Halaman 20 dari 23 Putusan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Yyk

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

Menimbang bahwa berdasarkan bukti T-1 yaitu Personal Guarantee No. 5 tanggal 03 November 2022 yang dibuat dihadapan notaris Hirza Arafatul Lama'ah, S.H., halaman 3 menyebutkan “*mengenai segala akibat yang timbul dari akta ini, para pihak memilih tempat kediaman yang umum dan tidak berubah di kantor Panitera Pengadilan Negeri Bekasi di Bekasi*”.

Menimbang bahwa dalam Pasal 118 ayat (4) HIR yang berbunyi “Bila dengan surat syah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu”;

Menimbang bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata terbitan Sinar Grafika (2005) halaman 200, para pihak dalam perjanjian dapat menyepakati domisili (pengadilan) pilihan yang berisi klausul sepakat memilih pengadilan negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian. Pencantuman klausula tersebut harus berbentuk akta tertulis yang dicantumkan dalam perjanjian pokok atau dalam akta tersendiri atau terpisah dari perjanjian pokok;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya” atau biasa di sebut dengan istilah *Pacta Sunt Servanda*;

Menimbang, bahwa *Pacta Sunt Servanda* adalah asas dimana perjanjian atau kontrak yang dibuat tidak secara ilegal maupun tidak berasal dari penipuan haruslah diikuti sepenuhnya;

Menimbang, bahwa menurut Subekti, “tujuan *Pacta Sunt Servanda* adalah untuk memberikan perlindungan kepada para pihak bahwa mereka tak perlu khawatir akan hak-haknya karena perjanjian itu berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya”;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Tergugat telah menyepakati dan menandatangani klausul pilihan Pengadilan Negeri mana sengketa terhadap perjanjian yaitu Pengadilan Negeri Bekasi, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, Pengadilan Negeri Yogyakarta tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat beralasan hukum oleh karena itu harus dikabulkan dan selanjutnya Pengadilan Negeri Yogyakarta menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan, maka kepada Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Halaman 21 dari 23 Putusan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Yyk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 136 dan Pasal 118 ayat (4) HIR dan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Yogyakarta tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 356.000,00 (tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta pada hari Rabu tanggal 19 Februari 2025, oleh kami Purnomo Wibowo, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Muhammad Ismail Hamid, S.H., M.H., dan Reza Tyrama, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu tanggal 26 Februari 2025 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Ratna Dianing Wulansari, S.H., M.H., dan Reza Tyrama, S.H. sebagai para Hakim Anggota, dibantu oleh Nafisatun Ana Fitria Utami, S.H., Panitera Pengganti, serta telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Ratna Dianing Wulansari, S.H., M.H.

Purnomo Wibowo, S.H., M.H.

Ttd

Reza Tyrama, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Nafisatun Ana Fitria Utami, S.H.

Halaman 22 dari 23 Putusan Nomor 140/Pdt.G/2024/PN Yyk



Perincian biaya:

1. Pendaftaran	: Rp	30.000,00;
2. Pemberkasan	: Rp	75.000,00;
3. Panggilan	: Rp	201.000,00;
4. PNBP	: Rp	30.000,00;
5. Meterai	: Rp	10.000,00;
6. Redaksi	: Rp	10.000,00; +

Jumlah

: Rp 356.500,00;

(tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah)