



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 255/Pdt.G/2018/PN Jkt. Utr.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT.Telukgong Utama, selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat**;
dalam hal ini member kuasa kepada **Aryoputro Nugroho, S.H., M.H.; dan Yanuar, S.H.**; Advokat/Konsultan Hukum, Pada **Aryoputro Nugroho SH, MH**, Law office berkantor di Jalan Rawa Kopi no 17 Kecamatan Cinere Depok kode pos 16513 Dalam hal ini dapat bertindak, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan **Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 April 2018**.

Lawan :

1. PT Bank Commonwealth, adalah suatu Perseroan Terbatas, berkantor pusat di Gedung World Trade Center 6, lantai 3A, Jalan Jendral Sudirman Kav 29-31, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut ,....**TERGUGAT**;

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada Donny Rustriyandi Dasuki,SH.,MH, 2.M.Yusuf Adidana,SH.,MH. 3 Purwo Susanto,SH.,4.Andika Dimas Ramanda,SH. 5 Devisi Dersi Anugrah,SH.,MH.Advokad dan Konsultan Hukum Yang berkantor di "RUSTRIYANDIRAHARJO LAW OFFICE" berkedudukan di JL.Cikatomas II Nomor I.A, Rawa Barat, Kebayoran Baru, Jakarta.

2. Stephanie Wilamarta, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah Kota Administrasi Jakarta Utara, beralamat di Plaza Kelapa Gading Blok G Nomor 50, Jalan Boulevard Barat Raya, Jakarta Utara, selajutnya disebut sebagai,.....**TURUT TERGUGAT I**;

3. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V, berdomisili di Prajurit KKO Usman dan Harun Nomor 10, Rt./Rw.:003/001, Senen, Jakarta Pusat – 10410,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya disebutTURUT TERGUGAT II.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Mei 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 3 Mei 2018 dalam Register Nomor 255/Pdt.G/2018/PN Jkt. Utr., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

POSITA

A. KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA

1. Bahwa suatu badan peradilan, terbagi menjadi beberapa peradilan dibawah Mahkamah Agung sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman, yaitu **Pasal 18 Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (“UU Kekuasaan Kehakiman”)** yang pada pokoknya mengatur bahwa “Kekuasaan Kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha Negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi”.

2. Bahwa menurut **Pasal 25 ayat (2) “UU Kekuasaan Kehakiman”**, yang dimaksud kualifikasi lingkup Peradilan Umum, adalah lingkup peradilan di bawah Mahkamah Agung **yang berwenang dalam hal memeriksa, mengadili dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.**

3. Bahwa pelaksanaan kewenangan Peradilan Umum menurut **Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum** sebagaimana telah **dirubah oleh Undang-Undang Nomor 8 tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan Perubahan Kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum (“UU PERADILAN UMUM”)**, dilaksanakan oleh **Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi**; Dimana **Pengadilan Negeri** menjalani fungsi sebagai pengadilan tingkat pertama, kemudian **Pengadilan Tinggi** menjalani fungsi sebagai pengadilan tingkat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding.

4. Bahwa Pengadilan Negeri memiliki wewenang masing masing sesuai yurisdiksi kewenangannya, yang mana berhak atau tidaknya suatu gugatan diperiksa diatur dalam HIR (*Herziene Indonesich Reglement*), yaitu pada pasal 118 HIR.

5. Bahwa pemilihan Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagai instansi pengadilan yang berwenang untuk menyelesaikan perkara *a quo* diatur berdasarkan ketentuan yang tercantum pada Perjanjian Kredit No 1079/PTBC/PRK/PP0715 Pasal 16 ayat 16.3 antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** yang menyatakan :

"Mengenai Perjanjian ini dan segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara di Jakarta. Namun tidak mengurangi hak dan wewenang bank untuk memohon pelaksanaan (eksekusi) atau mengajukan tuntutan/gugatan hukum terhadap DEBITUR dan/atau PENJAMIN berdasarkan Perjanjian ini di muka pengadilan lain dalam wilayah Republik Indonesia"

6. Hal tersebut juga diperkuat oleh asas kebebasan berkontrak pada ketentuan sebagaimana diatur pada amanat **Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** yang menyatakan :

"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang".

7. Bahwa gugatan dalam perkara *a quo* yang akan **PENGGUGAT** ajukan adalah mengenai hak **PENGGUGAT** atas suatu benda tidak bergerak dari akan dilakukannya lelang pada kantor **TURUT TERGUGAT II** dengan dasar eksekusi suatu Hak Tanggungan yang timbul akibat suatu Perjanjian Kredit yang terindikasi Perbuatan Melawan Hukum oleh pihak **KREDITUR** , sehingga dilihat dari pokok permasalahan dalam gugatan yang adalah mengenai suatu objek tanah dan bangunan atau benda tidak bergerak (**Tanah termasuk benda**) yang mana dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), mengenai benda di atur dalam Buku II, Oleh karenanya tidak diragukan serta TERANG DAN JELASLAH bahwa perkara *a quo* yang **PENGGUGAT** ajukan dan daftarkan pada **Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara** termasuk dalam suatu PERKARA PERDATA, karena yang menjadi objek dalam perkara *a quo* adalah suatu objek yang diatur dalam ranah hukum perdata, yang menjadi wewenang peradilan umum untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara.

Hal mana diperkuat oleh **Prof. Subekti, S.H.** pada bukunya yang berjudul **Pokok-**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pokok Hukum Perdata: Penerbit PT Intermedia, 2003. Hlm. 9, mengatakan Hukum Perdata, adalah: **“hukum yang meliputi semua hukum privat materiil, yaitu segala hukum pokok yang mengatur kepentingan-kepentingan perseorangan, yang dapat diklasifikasikan menjadi 4 (empat) klasifikasi besar, yaitu:**

(1). Hukum Tentang Diri Sesorang;

(2). Hukum Keluarga;

(3). Hukum Kekayaan; dan

(4). Hukum Waris”;

dikarenakan hak atas suatu objek tanah yang tergolong sebagai benda tidak bergerak adalah juga termasuk **Privat Materiil yang dalam klasifikasi besar termasuk dalam hukum kekayaan.**

Maka dapat disimpulkan objek yang menjadi objek sengketa adalah objek benda tidak bergerak yang diatur dalam ranah hukum perdata, yang menjadi wewenang peradilan umum dalam memeriksa, mengadili, dan memutus perkara.

8. Bahwa pelaksanaan kewenangan Peradilan Umum menurut **Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 8 tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan Perubahan Kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum (“UU PERADILAN UMUM”)**, dilaksanakan oleh **Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi**; Dimana **Pengadilan Negeri** menjalani fungsi sebagai pengadilan tingkat pertama, kemudian **Pengadilan Tinggi** menjalani fungsi sebagai pengadilan tingkat banding.

9. Bahwa Pengadilan Negeri memiliki wewenang masing masing sesuai daerah kewenangannya, yang mana berhak atau tidaknya suatu gugatan diperiksa diatur dalam HIR (*Herziene Indonesich Reglement*), yaitu pada pasal 118 HIR.

10. Hal lain bahwa dalam Perkara *a quo* yang menjadi pokok gugatan adalah mengenai Perbuatan melawan hukum yang mana berhubungan dengan benda tidak bergerak milik **PENGUGAT**, oleh karena dengan dasar-dasar tersebut dengan mengacu pada Pasal 118 ayat (3) HIR (*forum rei Sitae*), dimana yang menjadi **objek sengketa adalah Barang tidak bergerak milik PENGUGAT tersebut berada di jalan Jl Teluk Gong Raya no 9A, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan Jakarta utara.** Oleh karenanya dalam Perkara *a quo*, sebagaimana ditentukan dalam **Pasal 118 ayat (3) HIR**, adalah tepat dan cukup



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan bahwa Pengadilan Negeri yang berwenang mengadili adalah Pengadilan yang wilayah hukumnya meliputi Kota/Kabupaten Jakarta Utara, yaitu PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA.

11. Bahwa berdasarkan keadaan fakta hukum dan ketentuan-ketentuan hukum terkait yang telah diuraikan dan dijelaskan secara rinci, Pengadilan Negeri Jakarta Utara secara sah dan meyakinkan berwenang mengadili memeriksa dan memutus perkara *a quo*, oleh karenanya sudah CUKUPLAH ALASAN gugatan yang diajukan **PENGGUGAT** atas perkara *a quo* untuk DITERIMA oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang ditunjuk yang memeriksa perkara *a quo*.

B. KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PENGGUGAT

12. Bahwa **PENGGUGAT** adalah badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas, yang didirikan dan tunduk pada hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas, pada Akta Nomor 8 tertanggal 4 Desember tahun 1981, sebagaimana terakhir diubah dengan Akta Nomor 11, tertanggal 5 Maret 2014;

13. Bahwa **PENGGUGAT** merupakan Debitur dari pihak **TERGUGAT**, hal mana terlihat dari Perjanjian Kredit yang disepakati yaitu Akta Perjanjian Kredit Nomor 18 tertanggal 10 April 2014 (telah diperpanjang dengan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 1080/PTBC/PRK/PP/0715) dan Akta Perjanjian Kredit Nomor 19 tertanggal 10 April 2014 (telah diperpanjang dengan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 1079/PTBC/PRK/PP/0715);

14. Bahwa atas pengikatan pemberian fasilitas kredit sebagaimana Akta Perjanjian Kredit Nomor 18 tertanggal 10 April 2014 (telah diperpanjang dengan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 1080/PTBC/PRK/PP/0715) dan Akta Perjanjian Kredit Nomor 19 tertanggal 10 April 2014 (telah diperpanjang dengan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 1079/PTBC/PRK/PP/0715), dibebankan hak tanggungan tingkat pertama atas aset milik tergugat yaitu: **(1). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7264; (2). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7455; dan (3). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7460;**

15. Bahwa sehubungan dengan seluruh aset yang dibebankan hak tanggungan tersebut hendak dilakukan eksekusi dengan jalan lelang melalui kantor **TURUT TERGUGAT II** sebagaimana termaktub dalam surat pemberitahuan akan adanya lelang melalui surat No Ref : 0225/CR/IV/PTBC/2018 terhadap **(1). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7264; (2). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7455; dan (3). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7460,** adalah suatu bentuk konsekuensi yang terjadi karena **PENGGUGAT** mengalami beberapa kali



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gagal bayar yang mana rencana lelang tersebut akan dilakukan melalui kantor **TURUT TERGUGAT II** dengan cara lelang melalui internet (*Close Bidding*);

16. Akan tetapi pada tanggal 27 April 2018 **PENGGUGAT** selaku Debitur telah berupaya beritikad baik melakukan untuk bertemu dengan **TERGUGAT** yang diwakili oleh Pihak Sdr Yuliadi Maulana dengan jabatan "SME Recovery Specialist" dan Sdri Desak Ayu Nyoman W dengan Jabatan Recovery Department Head di Gedung World Trade Center 6 Lantai 16 beralamat di Jl Jenderal Sudirman Kav 29-31 dengan harapan untuk mencari solusi dalam bentuk keringanan, kebijaksanaan untuk penyelesaian kewajiban kredit dari **PENGGUGAT** terhadap **TERGUGAT**. Pertemuan tersebut dilandasi sesuai ketentuan Perubahan Perjanjian Kredit No. 1079/PTBC/PRK/PP/0715 pada Pasal 2 ayat 2.5 huruf a dinyatakan :

"Pembayaran kembali atas pinjaman pokok dan/atau bunga dan/atau jumlah lain yang terhutang dapat dilakukan setiap saat oleh Debitur kepada Bank, namun selambat-lambatnya pada tanggal jatuh tempo perjanjian atau pada saat pemakaian telah melewati Plafon Fasilitas PRK"

Dan untuk komponen-komponen keseluruhan kewajiban pembayaran hutang (*outstanding*) diatur pada pasal Pasal 2 ayat 2.5 huruf b yang menyatakan :

Kecuali ditentukan lain oleh Bank, setiap pembayaran dari Debitur, pertama-tama akan dipertuntukkan bagi pembayaran :

1. Biaya Terhutang kepada negara, termasuk tetapi tidak terbatas pada Pajak;
2. Ongkos-ongkos, misalnya Ongkos perkara (jika ada);
3. Denda yang belum dibayarkan;
4. Bunga dan pembayaran lainnya selain denda dan plafon pokok dan;
5. Plafon pokok pinjaman yang terhutang.

Di pertemuan tersebut **PENGGUGAT** telah menggunakan haknya sesuai ketentuan selaku Debitur sesuai kesepakatan namun pihak **TERGUGAT** dalam hal ini justru kerap berulang-ulang kali menuntut untuk mengembalikan kewajiban **PENGGUGAT** secara otoriter, sepihak, serta merta dan selalu memaksa untuk menjalankan kewajiban pembayaran kewajiban tanpa mendengarkan kebutuhan **PENGGUGAT** untuk diberikan waktu atau kelonggaran dalam melaksanakan kewajibannya. Selain itu, pihak **TERGUGAT** terlihat juga terus menutupi informasi dengan mengatakan "tidak mengetahui", "bukan wewenang kami", dan cenderung menghalang-halangi **PENGGUGAT** untuk bertemu dengan pihak pengambil keputusan (*decision taker*) dalam hal penyelesaian masalah kredit antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT** dengan sepihak dan tanpa dasar hak yang jelas.

17. Bahwa yang menjadi masalah diajukan gugatan *a quo* adalah mengenai akan di eksekusinya aset milik **PENGGUGAT**, sehingga mengacu pada bukunya M. Yahya Harahap, dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdata”, yang pada pokoknya mengatakan bahwa yang bertindak sebagai **PENGGUGAT** harus orang-orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat. Maksud dari pasal ini adalah bahwa yang dapat atau memenuhi kualifikasi sebagai penggugat adalah orang yang memiliki hubungan langsung dengan perkara yang mana terdapat suatu hak yang dilanggar;

18. Bahwa dari yang diuraikan pada butir 12 (dua belas) sampai dengan 16 (enam belas) di atas menunjukkan bahwa **PENGGUGAT** adalah orang yang memiliki hubungan langsung dengan perkara yang mana terdapat suatu hak yang dilanggar, sehingga cukuplah alasan untuk **PENGGUGAT** untuk menggugat;

19. Bahwa dalam hal ini gugatan perkara *a quo* adalah gugatan yang diajukan oleh subjek hukum yang memiliki kapasitas dan cakap dimata hukum sebagai penggugat, oleh karenanya PENGGUGAT dapat mengajukan sendiri maupun diwakili dalam mengajukan gugatan a quo sehingga telah cukup alasan gugatan a quo untuk diterima oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang akan memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo;

C. PERTIMBANGAN DAN ALASAN HUKUM PENGGUGAT

C1 TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM (ONRECHTMATIGE DAAD) TERGUGAT TERHADAP PENGGUGAT

Tentang TERGUGAT Melakukan Tindakan Yang Bertentangan Dengan Pasal 29 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

20. Bahwa menurut hukum positif pada Pasal 29 ayat (3) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan menyatakan :

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank.”,

Menurut hemat kami atas suatu atau segala perbuatan dari pihak **TERGUGAT** sebagaimana disampaikan pada butir 12 hingga butir 16 di atas telah merugikan kepentingan PENGGUGAT selaku nasabah maka **TERGUGAT** dalam hal ini dapat dikualifikasikan telah gagal mewujudkan apa yang menjadi kewajibannya mereka selaku Kreditur.

21. Bahwa **TERGUGAT** selaku KREDITUR selama ini tidak pernah memberikan informasi yang JELAS, TRANSPARAN dan KOMPREHENSIF



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Status Hukum **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7264; Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7455; dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7460** dengan menggunakan biaya **PENGGUGAT** hingga mencapai nominal senilai Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta) yang secara merta menjadi beban, kewajiban dan tanggung jawab pihak **PENGGUGAT**;

22. Atas keadaan sebagaimana disampaikan pada angka 21 di atas, bahwa sampai gugatan ini diajukan Pihak **KREDITUR** masih juga tidak memberikan perincian penggunaan uang oleh **TERGUGAT** sebesar **Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah)**, tidak ada bukti pembayaran atau kwitansi yang menunjukkan bahwa **TERGUGAT** benar-benar menggunakan sampai sebesar **Rp.600.000.000 (enam ratus juta rupiah)** untuk melakukan perpanjangan atas: **(1). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7264; (2). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7455; dan (3). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7460;**

23. Bahwa **TERGUGAT** dalam menerapkan pelaksanaan Akta Perjanjian Kredit Nomor 18 tertanggal 10 April 2014 (telah diperpanjang dengan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 1080/PTBC/PRK/PP/0715) dan Akta Perjanjian Kredit Nomor 19 tertanggal 10 April 2014 (telah diperpanjang dengan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 1079/PTBC/PRK/PP/0715) telah Tidak sesuai dengan peraturan sebagaimana tercantum pada **Pasal 14 ayat 4 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang menyatakan :

dikarenakan **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7264; Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7455; dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7460** telah ditahan **TERGUGAT** tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan tertulis dari **PENGGUGAT**;

24. Bahwa sebagaimana **Akta Perjanjian Kredit Nomor 18 tertanggal 10 April 2014** (telah diperpanjang dengan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 1080/PTBC/PRK/PP/0715) dan **Akta Perjanjian Kredit Nomor 19 tertanggal 10 April 2014** (telah diperpanjang dengan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 1079/PTBC/PRK/PP/0715), maka pinjaman yang bisa diperoleh dari **TERGUGAT** maksimal adalah sebesar **Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta) dan Rp.3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah)**;

25. Bahwa nilai aset **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7264; Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7455; dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7460** yang total luasnya mencapai 2.281 m² ini dapat mencapai serendah-rendahnya 40.000.000.000 (empat puluh miliar);

26. Bahwa Nilai maksimal yang dapat diberikan oleh **TERGUGAT** ternyata tidak mencukupi kebutuhan dari **PENGGUGAT**, sehingga akhirnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT membutuhkan sumber dana lain, namun demikian, dikarenakan **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7264; Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7455; dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7460** yang total luasnya mencapai 2.281 m² ini ditahan dan tidak kunjung dikembalikan maka tidak bisa dimanfaatkan dengan maksimal;

27. Akibat tidak bisa dimanfaatkan dengan maksimal inilah membuat **PENGGUGAT** juga tidak bisa memanfaatkan pabriknya untuk memproduksi dengan lebih maksimal, yang akhirnya berakibat pada berkurangnya kemampuan pemenuhan akan kebutuhan pelanggan dari **PENGGUGAT**, yang berakhir pada ujung kemampuan membayar **PENGGUGAT**;

28. Bahwa berkurangnya kemampuan membayar **PENGGUGAT** membuat situasi hutang **PENGGUGAT** pada **TERGUGAT** menjadi tertunggak dan macet, bahwa jauh sebelum kualitas kredit daripada **PENGGUGAT** menjadi macet, **PENGGUGAT** sudah meminta **TERGUGAT** agar memberikan **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7264; Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7455; dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7460** yang total luasnya mencapai 2.281 m². Karena atas asset-aset ini masih bisa dibebankan sebagai jaminan atas hutang lain hingga mencapai pada suatu Batas Maksimal Pemberian Kredit (BMPK) yang wajar sesuai perhitungan Analisa dampak penyediaan dana terhadap struktur neraca dan profil risiko dengan mengukur risiko kredit terhadap sekumpulan penyediaan dana (*pools of provisions of funds*) yang serupa dari sisi besaran jenis dan atau jangka waktu sesuai kualitas penyediaan dana (*credit rating migration*) pada periode tertentu sesuai kalkulasi penyediaan dana yang dapat ditolerir oleh permodalan bank (*maximum loss rate as percentage of capital*) dari bank **TERGUGAT**. Dimana hal tersebut nyatanya tidak juga diinisiatifkan, ditawarkan atau diberikan **TERGUGAT** dalam bentuk restukturisasi kredit (***Credit Restructuring***). Sehingga Atas perbuatan yang dilakukan **TERGUGAT** telah berimplikasi terhadap kerugian akibat tidak dapat diberikannya sumber dana modal tambahan tersebut;

29. Dikarenakan **PENGGUGAT** tidak mendapat sumber dana tambahan dimaksud maka **PENGGUGAT** menjadi merugi, dan bahkan atas kerugian yang ditimbulkan oleh **TERGUGAT** ini, masih juga secara melawan hukum membiarkan **PENGGUGAT** tidak memperoleh haknya untuk memperoleh **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7264; Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7455; dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7460** kembali untuk di upayakan agar dapat diserahkan bagi kepentingan pembayar kewajiban kepada pihak **TERGUGAT**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Bahwa menurut Prof DR Rosa Agustina SH, MH, dalam bukunya yang berjudul "Perbuatan Melawan Hukum" yang diterbitkan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu perbuatan yang: **(1). Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; (2). Bertentangan dengan hak Subjektif orang lain; (3). Bertentangan dengan kesusilaan; (4). Bertentangan dengan Kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian.** Oleh karena berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas secara TERANG dan JELAS telah menunjukkan keadaan dimana TERGUGAT tidak melakukan kewajibannya menurut **Pasal 29 ayat (3) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan**, maka kejadian ini memenuhi kualifikasi sebagai perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;

31. maka cukup beralasanlah untuk mengabulkan permintaan **PENGGUGAT** agar menyatakan **TERGUGAT** melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** dengan dasar telah **Melakukan Tindakan Yang Bertentangan Dengan Pasal 29 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan**.

Tentang TERGUGAT Melakukan Tindakan Perbuatan Melawan Hukum Yang Timbul Karena TERGUGAT Melakukan Yang Bertentangan Dengan Pasal 14 ayat 4 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah

32. Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam butir di atas, bahwa salah satu hal yang menyebabkan kerugian dari **PENGGUGAT** adalah karena **TERGUGAT** menahan **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7264; Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7455; dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7460** yang total luasnya mencapai 2.281 m² ini.

33. Bahwa tindakan **TERGUGAT** menahan **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7264; Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7455; dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7460** yang total luasnya mencapai 2.281 m² ini, adalah tanpa adanya persetujuan dari **PENGGUGAT**.

34. Bahwa berdasarkan uraian dalam butir 27 (duapuluh tujuh) dan 28 (dua puluh delapan) di atas maka dengan **TERGUGAT TANPA PERSETUJUAN** menahan **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7264; Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7455; dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7460** yang total luasnya mencapai 2.281 m² ini, maka tergugat telah melanggar apa yang diatur dalam **Pasal 14 ayat 4 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996**

10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah;

35. Pada pokoknya **Pasal 14 ayat 4 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah** menyampaikan bahwa atas aset benda tidak bergerak yang telah di bebankan Hak Tanggungan maka Sertifikat kepemilikan yang telah diberi tanda dibebankan hak tanggungan dikembalikan kepada pemilik benda bergerak;

36. Bahwa dengan **TERGUGAT** menahan **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7264; Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7455; dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7460**, sebagaimana telah diuraikan, maka **TERGUGAT** melanggar apa yang diatur dalam **Pasal 14 ayat 4 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah**, oleh karenanya maka cukup beralasanlah untuk mengabulkan permintaan **PENGGUGAT** agar menyatakan **TERGUGAT** melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

C.2TENTANG HAK PENGGUGAT MENERIMA GANTI RUGI dari TERGUGAT MENURUT PASAL 1365 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA

37. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, atas PERBUATAN MELAWAN HUKUM **TERGUGAT**, telah menimbulkan kerugian, yang bahkan semakin parah dengan adanya inisiatif **TERGUGAT** yang hendak melakukan lelang atas gagal bayar **PENGGUGAT** yang disebabkan PERBUATAN MELAWAN HUKUM **TERGUGAT**;

38. Bahwa sebagaimana termaktub dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang hukum Perdata yang pada pokoknya berbunyi "***bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut***".

39. Bahwa kerugian yang timbul dari PERBUATAN MELAWAN HUKUM **TERGUGAT** adalah kehilangan potensi memperoleh keuntungan, menderita denda, bunga, dan biaya-biaya yang diterapkan oleh **TERGUGAT**, secara sepihak, tanpa itikad baik untuk menyelesaikan secara konsensus, kolaboratif dan tanpa pertimbangan hukum adil yang mana secara materiil kerugian **PENGGUGAT** mencapai Rp.1.000.000.000,-;

40. Bahwa mengingat setiap orang yang berhubungan dengan lembaga keuangan akan berada dalam pengawasan Bank Indonesia dan/atau Otoritas Jasa Keuangan, PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan **TERGUGAT**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juga telah secara eksplisit membuat nama **PENGGUGAT** dalam dunia perbankan menjadi tidak baik dan masuk catatan hitam Bank Indonesia, hal mana menimbulkan kerugian, dan karenanya adalah setimpal apabila untuk hilangnya nama baik **PENGGUGAT** maka tergugat dibebankan ganti rugi secara immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

41. Bahwa sebagaimana telah diuraikan, maka cukup beralasanlah untuk mengabulkan permintaan **PENGGUGAT**, karena permintaan **PENGGUGAT** didasari atas kenyataan akan adanya kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum **TERGUGAT**

C3 TENTANG MENJALANKAN PUTUSAN TERLEBIH DAHULU MESKIPUN ADA BANDING ATAUPUN KASASI

42. Bahwa berhubung karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang cukup dan sah maka sudah sepatutnya putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun diajukan bantahan, banding ataupun kasasi (*uit voorbaar bij voorraad*).

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini **PENGGUGAT** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara kiranya berkenan memeriksa dan memutus Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang **PENGGUGAT** ajukan dan memberikan putusan sebagai berikut:

PETITUM

DALAM PROVISI

1. Bahwa dikarenakan berdasarkan Surat pemberitahuan lelang melalui internet (*close bidding*) atas 3 (tiga) bidang tanah Hak Guna Bangunan seluas 2.281 m2 berikut bangunan yang berdiri di atasnya dengan pembebanan Hak Tanggungan pada SHGB No 7264,7455 & 7460 melalui surat No Ref : 0225/CR/IV/PTBC/2018 tertanggal 13 April 2018 didasari pada suatu PERBUATAN MELAWAN HUKUM oleh **TERGUGAT** maka cukuplah alasan agar lelang atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7264; Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7455; dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7460 PADA TANGGAL 3 MEI 2018 ditangguhkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara.
2. Bahwa akibat dengan tidak dapat dibuktikan dan dipertanggungjawabkannya tindak serta kewajiban **TERGUGAT** untuk mengembalikan sertifikat hak atas tanah kepada **PENGGUGAT** yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sesuai amanat pasal 14 ayat 4 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bersama ini kami memerintahkan **TERGUGAT** melalui yang terhormat *Judex Factie* untuk mengembalikan perpanjangan (1). Sertifikat Hak Guna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Nomor 7264; (2). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7455; dan (3). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7460 yang saat ini berada di penguasaan TERGUGAT tanpa ada kejelasan dan itikad baik untuk dikembalikan.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **TERGUGAT** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*);
3. Menyatakan menerima, menguatkan dan mengabulkan permohonan Provisi PENGGUGAT;
4. Menyatakan **Akta Perjanjian Kredit Nomor 18 tertanggal 10 April 2014** (telah diperpanjang dengan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 1080/PTBC/PRK/PP/0715) dan **Akta Perjanjian Kredit Nomor 19 tertanggal 10 April 2014** (telah diperpanjang dengan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 1079/PTBC/PRK/PP/0715) telah berakhir dan tidak berkekuatan hukum;
5. Menyatakan TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II tunduk pada putusan ini;
6. Menyatakan dan menghukum **TERGUGAT** harus mengganti kerugian **PENGGUGAT** sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materiil : Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah); dan
 - b. Kerugian Immateriil : Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah).
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi atau pun upaya hukum lainnya dari **TERGUGAT** (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
8. Menghukum **TERGUGAT** sebagai pihak yang kalah dengan Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada **TERGUGAT**.

Atau Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, **PENGGUGAT** memohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan lanjutan pada pokok perkara setelah para pihak selesai mediasi Kuasa Penggugat tidak hadir dipersidangan meskipun telah di panggil oleh Jurusita dengan patut sesuai relas pada tanggal 5 Desember 2018;

Menimbang bahwa oleh karena panjar biaya perkara telah habis dan pihak Penggugat tidak menyeter lagi meskipun telah diberi tahukan oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara sesuai surat tertanggal 3 Desember 2018 dan tanggal 18 Desember 2018 sehingga Juru Sita Pengganti tidak dapat memanggil lagi untuk menghadirkan pihak – pihak persidangan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak serius dalam mempertahankan gugatannya agar untuk memperoleh kepastian hukum dan agar supaya perkara tersebut tidak bergantung, sehingga gugatan itu harus dinyatakan gugur;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan gugur maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan gugur maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 124 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tersebut gugur;
2. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk mencoret perkara Nomor ; 255/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.dari register perkara perdata ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Jum'at, tanggal 18 Januari 2019 oleh kami, Maringan Sitompul, SH.,MH., sebagai Hakim Ketua, Titus Tandi, S.H.,M.H., dan Rianto Adam Pontoh, SH.,M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 255 /Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr. putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sukartini, S.H., Panitera Pengganti, dan tidak dihadiri oleh Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat, Turut Tergugat.I. Turut tergugat.II. ;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TITUS TANDI,SH.,MH.

MARINGAN SITOMPUL, SH.,MH.

RIANTO ADAM PONTOH,SH.,M.Hum.

Panitera Pengganti,

SUKARTINI,SH

14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp	30.000,-
2. Biaya Proses	Rp	75.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp	1.874.000,-
4. PNBP Panggilan Penggugat	Rp	5.000,-
5. PNBP Panggilan Tergugat	Rp	5.000,-
6. R e d a k s i	Rp	5.000,-
6. Meterai Putusan	Rp	6.000,-
J u m l a h	Rp	2.000.000,00 (dua juta rupiah)