



SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK TANGGUNGAN
PT. ALDY WIJAYA YANG BERADA PADA
PENGUASAAN PIHAK KETIGA**

(Analisa Putusan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Byw)

*Legal Protection of PT. Aldy Wijaya's Mortgage Rights Which is in the Third
Party (Analysis of Decision Number 27 / Pdt.G / 2017 / PN.Byw)*

MAZAYA PUTRI NUR AWANIS
NIM. 140710101426

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2019



SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK TANGGUNGAN
PT. ALDY WIJAYA YANG BERADA PADA
PENGUASAAN PIHAK KETIGA**

(Analisa Putusan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Byw)

*Legal Protection of PT. Aldy Wijaya's Mortgage Rights Which is in the Third
Party (Analysis of Decision Number 27 / Pdt.G / 2017 / PN.Byw)*

MAZAYA PUTRI NUR AWANIS
NIM. 140710101426

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2019

MOTTO

“If you don’t get out the box you’ve been raised in, you won’t understand how much bigger the world is”

“Jika kamu tidak pernah keluar dari kotak dimana kamu dibesarkan, maka kamu tidak akan pernah tahu seberapa besar dunia itu”*

(**Angelina Jolie**)



* Angelina Jolie, 2016, *Brainy Quotes* diakses melalui https://www.brainyquote.com/quotes/angelina_jolie_644397 diakses pada 1 Juli 2019 pukul 18.32 WIB

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji syukur atas rahmat Allah SWT, penulis persembahkan skripsi ini untuk:

1. Kedua orang tua yang selalu mendoakan, memberikan kasih sayang, serta dukungan selama ini kepada penulis, yaitu Bapak Haryo Wirasmo, S.H. dan Ibu Dra. Lony Afrita yang selalu penulis sayangi, hormati dan banggakan;
2. Guru-guru sejak taman kanak-kanak (TK), Sekolah Dasar (SD), Sekolah Menengah Pertama (SMP), sampai dengan Sekolah Menengah Atas (SMA) serta para Dosen yang Terhormat, yang telah memberikan ilmu dan membimbing penulis hingga bisa jadi seperti saat ini;
3. Almamater tercinta Fakultas Hukum Universitas Jember yang penulis banggakan.



PERSYARATAN GELAR

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK TANGGUNGAN
PT. ALDY WIJAYA YANG BERADA PADA
PENGUASAAN PIHAK KETIGA**

(Analisa Putusan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Byw)

*Legal Protection of PT. Aldy Wijaya's Mortgage Rights Which is in the Third
Party (Analysis of Decision Number 27 / Pdt.G / 2017 / PN.Byw)*

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat
Untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)
Dan mencapai gelar Sarjana Hukum

MAZAYA PUTRI NUR AWANIS

NIM : 140710101426

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2019



PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL 28 Agustus 2019

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama



I Wawan Yasa, S.H., M.H.

NIP. 1960100619899021001

Dosen Pembimbing Anggota



Iswi Harivani, S.H., M.H.

NIP. 196212161988022001

PENGESAHAN

Skripsi dengan Judul:

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK TANGGUNGAN PT.
ALDY WIJAYA YANG BERADA PADA PENGUASAAN PIHAK
KETIGA (Analisa Putusan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Byw)**

Oleh:

MAZAYA PUTRI NUR AWANIS

NIM : 140710101426

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Anggota


I Wawan Yasa, S.H., M.H.

NIP. 1960100619899021001


Iswi Hariyani, S.H., M.H.

NIP. 196212161988022001

Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,



Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.
NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Senin

Tanggal : 16

Bulan : September

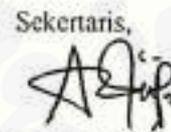
Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

Kepa


Edi Wahjuni, S.H., M.Hum.
NIP. 196812302003122001

Sekretaris,


Pratiwi Puspitho Andini, S.H., M.H.
NIP. 198210192006042001

Anggota Penguji :

I Wayan Yasa, S.H., M.H.
NIP. 1960100619899021001



Iswi Hariyani, S.H., M.H.
NIP. 196212161988022001



PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : MAZAYA PUTRI NUR AWANIS

NIM : 140710101426

FAKULTAS : HUKUM

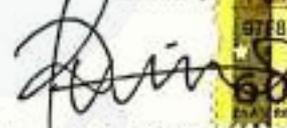
PROGRAM STUDI / JURUSAN : ILMU HUKUM

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul: **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK TANGGUNGAN PT. ALDY WIJAYA YANG BERADA PADA PENGUASAAN PIHAK KETIGA (Analisa Putusan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Byw)”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan skripsi ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 16 September 2019

Penulis,



Mazaya Putri Nur Awanis

NIM. 140710101426



UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul : **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK TANGGUNGAN PT. ALDY WIJAYA YANG BERADA PADA PENGUASAAN PIHAK KETIGA** (Analisa Putusan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Byw)” yang disusun guna salah satu syarat menyelesaikan program studi ilmu hukum dan mencapai gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing utama yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan Skripsi ini hingga mencapai hasil yang maksimal. Merupakan suatu kebanggaan tersendiri bagi penulis mendapatkan bimbingan beliau;
2. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing anggota yang dapat meluangkan waktu dalam memberikan bimbingan dan memberikan arahan dalam penulisan Skripsi ini, serta memberikan motivasi bagi penulis. Merupakan suatu kebanggaan bagi penulis mendapatkan bimbingan beliau;
3. Ibu Edi Wahjuni, S.H., M.Hum., selaku ketua dosen penguji dan dosen pembimbing akademik yang telah memberikan kritik, saran, masukan, dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis untuk perbaikan penulisan skripsi ini;
4. Ibu Pratiwi Puspitho Andini, S.H., M.H., selaku sekretaris dosen penguji yang telah memberikan tambahan ilmu serta masukan yang bermanfaat bagi penulis;
5. Dr. Nurul Gufron, S.H., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Dr. Dyah Ochtorina, S.H., M.Hum., Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember atas bimbingan, pendidikan dan Tuntunanya;
10. Karyawan karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas bantuan dan pelayanannya kepada penulis selama penulis menjadi mahasiswa;
11. Kedua orang tua penulis yaitu Haryo Wirasmo, S.H. dan Dra. Lony Afrita yang selalu penulis sayangi, hormati, dan banggakan. Dimana selalu mendoakan, memberikan kasih sayang, serta dukungan selama ini kepada penulis;
12. Kepada adik-adik tercinta yaitu Achmad Ridho Hadisiswoyo, Anggia Ayu Nur Sabrina dan Dhaifina Dewita Ayu, terimakasih untuk doa dan dukungannya;
13. Kakak-kakak tercinta, Demitha Dee dan Intan Febrina Hidayati yang telah membantu, memberi dukungan dan bimbingan bagi penulis hampir dalam segala aspek kehidupan;
14. Sahabat-sahabat tercinta organisasi Gymnastic cabang olahraga Taekwondo ,anggota keluarga cendana reborn, teman seangkatan 2014 dan yang tidak dapat disebut satu persatu, terimakasih atas bimbingannya dalam berproses;
15. Kepada Teman Sekolah saya yaitu Ulfa, Anggi, Nuris, Hawwa dan yang tidak dapat disebut satu persatu, terimakasih atas dukungannya selama ini kepada penulis;
16. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang turut membantu dalam penyelesaian Skripsi ini.

Semoga Allah SWT senantiasa memberikan balasan pahala yang baik dan berkah bagi kita semua dan mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Jember, 29 Juli 2019

Penulis,

Mazaya Putri Nur Awanis

NIM. 140710101426

RINGKASAN

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah merupakan dasar hukum dari Hak Tanggungan. Hak Tanggungan merupakan suatu hak atas tanah yang lazim digunakan sebagai jaminan kredit di Indonesia. Namun dalam praktiknya di Indonesia, seringkali dijumpai kerancuan pemahaman (salah menerapkan hukum) tentang pendaftaran objek Hak Tanggungan pada kantor pertanahan sehingga hal ini seringkali memicu sengketa antara kreditur dan debitur. Terkait dengan uraian tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian terkait perlindungan hukum pada peralihan Hak Tanggungan dengan Judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK TANGGUNGAN PT. ALDY WIJAYA YANG BERADA PADA PENGUASAAN PIHAK KETIGA** (Analisa Putusan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Byw)”

Permasalahan dalam skripsi ini adalah apakah aset Perseroan Terbatas (PT) dapat dijadikan jaminan kredit secara pribadi oleh Direktur PT, apakah Hak Tanggungan yang beralih dalam penguasaan pihak ketiga sebelum terjadi pelunasan utang merupakan perbuatan melawan hukum dan apa pertimbangan hukum hakim dalam perkara nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Byw yang mengabulkan sebagian gugatan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tujuan skripsi ini adalah Untuk memenuhi dan melengkapi tugas sebagai salah satu persyaratan yang telah ditentukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Untuk memberikan sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi kalangan umum dan khususnya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember. Untuk mengembangkan dan menerapkan ilmu pengetahuan yang telah diperoleh diperkuliahan dengan kasus yang terjadi dalam kehidupan masyarakat. Metode penelitian meliputi tipe penelitian yuridis normatif, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statuse approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder serta bahan non hukum dengan menggunakan analisa bahan hukum deduktif, dari bahan hukum yang bersifat umum mengerucut kepada bahan hukum yang bersifat khusus.

Tinjauan pustaka, yang menguraikan secara sistematis tentang teori dan pengertian-pengertian yuridis yang meliputi: Pertama yaitu mengenai perlindungan hukum, Pengertian perlindungan hukum dan macam-macam perlindungan hukum, pengertian ini dikutip oleh penulis dari beberapa sumber bacaan maupun perundang – undangan yang ada di Indonesia. Kedua mengenai perjanjian, pengertian perjanjian, asas-asas perjanjian dan macam – macam perjanjian yang dikutip oleh penulis dari beberapa sumber bacaan maupun perundang – undangan yang ada di Indonesia. Ketiga mengenai perseroan terbatas, pengertian perseroan terbatas dan ruang lingkup perseroan terbatas yang dikutip oleh penulis dari beberapa sumber bacaan maupun perundang-undangan yang ada di Indonesia. Keempat mengenai hak tanggungan, pengertian hak tanggungan dan subjek dan objek hak tanggungan yang dikutip oleh penulis dari beberapa sumber bacaan maupun perundang – undangan yang ada di Indonesia.

Hasil dari penelitian ini adalah aset dari sebuah PT tidak dapat digunakan oleh direksi PT sebagai jaminan atas suatu utang pribadi dan Hak Tanggungan tidak dapat beralih kepada kreditur lain atau pihak ketiga tanpa adanya sebab-sebab yang

telah ditentukan oleh Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Kesimpulan dari pembahasan ini adalah yang *Pertama*, perbuatan direktur PT menggunakan aset PT sebagai jaminan dalam perjanjian utang-piutang secara pribadi adalah salah dan tidak dapat dilakukan. *Kedua*, perbuatan direktur PT menggunakan aset PT sebagai jaminan dalam perjanjian utang-piutang secara pribadi merupakan suatu perbuatan melawan hukum. *Ketiga*, putusan hakim dalam putusan nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Byw adalah tidak tepat karena bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dimana suatu hakim sama sekali tidak menggunakan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah sebagai bahan pertimbangan hukum dalam putusan nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Byw.

Saran dari penulisan skripsi ini adalah *Pertama*, hendaknya suatu utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di daftarkan terlebih dahulu pada kantor pertanahan agar mempunyai perlindungan hukum. Seharusnya hakim lebih teliti lagi dalam memutus perkara nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Byw sehingga sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. *Kedua*, hendaknya hakim lebih teliti dalam memutus suatu perkara agar menjadi sebuah putusan yang berkepastian, berkeadilan dan mempunyai kemanfaatan.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN.....	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xiv
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN	
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.3.1 Tujuan Umum	6
1.3.2 Tujuan Khusus	6
1.4 Metode Penelitian.....	7
1.4.1 Tipe Penelitian	7
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	8
1.4.3 Bahan Hukum	9
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer	9
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder	9
1.4.3.3 Bahan Non Hukum	10
1.5 Analisis Bahan Hukum	10

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....	12
2.1 Perlindungan Hukum	12
2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum	12
2.1.2 Macam-macam Perlindungan Hukum.....	13
2.2 Perjanjian.....	13
2.2.1 Pengertian Perjanjian	14
2.2.2 Asas-asas Perjanjian.....	14
2.2.3 Macam-macam Perjanjian.....	15
2.3 Perseroan Terbatas (PT).....	17
2.3.1 Pengertian PT.....	17
2.3.2 Ruang Lingkup PT.....	18
2.4 Hak Tanggungan	19
2.4.1 Pengertian Hak Tanggungan	19
2.4.2 Subyek dan Obyek Hak Tanggungan.....	20
BAB 3 PEMBAHASAN	22
3.1 Penggunaan Aset PT Sebagai Jaminan Kredit Secara Pribadi oleh Direktur PT	22
3.1.1 Wewenang dan Kewenangan dalam Penggunaan Aset PT	22
3.1.2 Akibat Hukum dari Penggunaan Aset PT sebagai Jaminan Kredit	25
3.2 Hak Tanggungan Berada dalam Penguasaan Pihak Ketiga Merupakan Perbuatan Melawan Hukum	28
3.2.1 Akibat Hukum dari Beralihnya Hak Tanggungan	29
3.2.2 Perlindungan Hukum atas Beralihnya Hak Tanggungan	33
3.3 Pertimbangan Hukum Hakim dalam Memutus Perkara Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Byw dan Keterkaitannya dengan Hukum Positif di Indonesia.....	35
3.3.1 Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit menurut Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.....	35

3.3.2 Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit oleh PT menurut
Undang – Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan
Terbatas 45

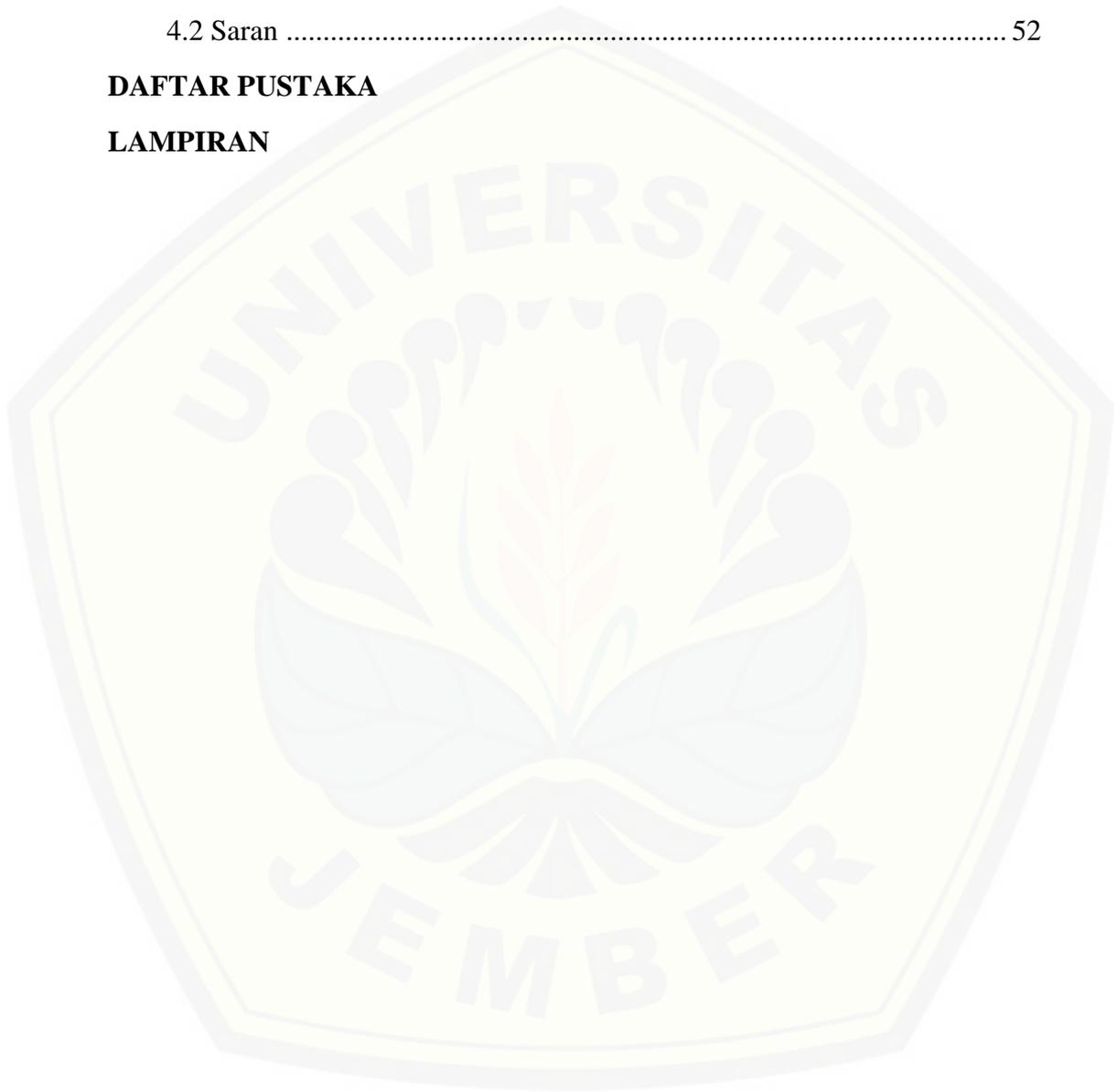
BAB 4 PENUTUP 50

4.1 Kesimpulan 50

4.2 Saran 52

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan utama kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Berdasarkan pengertian di atas maka pemegang hak tanggungan memiliki hak preferensi (*Droit de preference*) yaitu hak kebendaan yang lebih dulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian atau sering juga disebut asas prioritas.¹

Jaminan merupakan unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan utangnya, jaminan hanya dapat berupa barang atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Penyebutan jaminan yang diikat dengan benda tertentu yang diperjanjikan antara kreditor dengan debitur dan atau pihak ketiga, dapat dipahami sebagai konsekuensi logis atas adanya jaminan kebendaan dan jaminan perorangan.² Pada umumnya lembaga perkreditan atau Bank tidak akan memberikan fasilitas kredit kepada siapapun tanpa jaminan.³

Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang berbunyi “Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Berdasarkan

¹ Frieda Husni Hasbullah, 2010, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak yang Memberi Jaminan*, Jakarta, Ind.Hill Co, hlm.17

² Herowati Poesoko, 2007, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik, Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo, hlm.33

³ T. Hazwan Syahri Harumy, researchgate.net, 2015, *Segi-Segi Hukum Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*, melalui https://www.researchgate.net/publication/Segi-Segi_Hukum_Perjanjian_Kredit_Dengan_Jaminan_Hak_Tanggungan, diakses pada 11 Maret 2019 08.53 WIB

isi pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dapat dikatakan bahwa apabila debitur cedera janji atau *wanprestasi*, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Pelunasan piutang diambil dari hasil lelang. Inilah yang lazim disebut *parate executie* atau eksekusi langsung.

Merujuk rumusan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, proses eksekusi dilakukan tanpa campur tangan atau melalui pengadilan. Dengan kata lain tak perlu meminta fiat eksekusi dari ketua pengadilan negeri. Hak dari pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri adalah hak berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, jadi tanpa perjanjian pun hak itu sudah lahir.

Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang berfungsi menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit/pembiayaan.⁴ Pengertian kredit menurut Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dalam Pasal 1 Angka 11 kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Sedangkan pengertian kredit menurut Peraturan Bank Indonesia Nomor 27/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum (PBI 7/2005) Pasal 1 Angka 5 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁵ Perjanjian kredit dilakukan antara bank dengan nasabah dengan dasar kepercayaan pada nasabah

⁴ Kasmir, 2000, *Manajemen Perbankan*, Jakarta, Rajawali Press, hlm. 1-2

⁵ Iswi Hariyani, R. Serfianto Dibyo Purnomo dan Cita Yustisia Serfiyani, 2018, *Credit Top Secret (buku pintar perjanjian kredit dan penyelesaian piutang macet)*, Yogyakarta, Penerbit ANDI, hlm. 74

bahwa nasabah akan mengembalikan prestasi pada suatu waktu yang telah di sepakati bersama disertai dengan kontra prestasi berupa bunga. Pemberian kredit tentu tidak dapat di berikan dengan serta merta. Pemberian kredit haruslah melalui beberapa pertimbangan termasuk jaminan yang dapat diberikan oleh nasabah atau calon debitur. Umumnya, masyarakat menggunakan Hak Tanggungan sebagai jaminan dalam mengajukan permohonan kredit kepada bank.

Persoalan yang dihadapi oleh pihak bank selaku kreditur dalam menggunakan Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit bank adalah mengenai eksekusi Hak Tanggungan jika nasabah tidak menjalankan kewajibannya (*wanprestasi*). Apabila Hak Tanggungan yang diberikan kepada pihak bank tersebut bukan milik pemberi jaminan dan berasal dari suatu sebab yang tidak halal maka bank sebagai penerima jaminan memerlukan perlindungan terhadap kepentingan hukumnya. Hal ini dapat menyebabkan batalnya perjanjian karena bertentangan dengan Pasal 1320 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata tentang syarat sah perjanjian.

Di sisi lain, Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit memiliki keterkaitan dengan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang merupakan suatu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Dalam perjanjian kredit, Hak Tanggungan bersifat *accessoir* yang timbulnya perjanjian jaminan disebabkan adanya perjanjian pokok. Jadi Hak Tanggungan bukanlah suatu perjanjian yang dapat berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian pokok.

Contoh kasus yang terjadi di kabupaten Banyuwangi, dalam Putusan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Byw menyebutkan bahwa jaminan Hak Tanggungan milik PT. Aldy Wijaya dapat beralih kepada pihak ketiga sebelum adanya pelunasan utang atau hal-hal lain yang menyebabkan beralihnya dan/atau hapusnya hak tanggungan. PT. Aldy Wijaya terikat perjanjian kredit konstruksi (Perjanjian KYG) dengan Bank BTN, dengan jaminan berupa Hak Tanggungan atas sejumlah sertifikat tanah hak milik yang merupakan aset PT. Aldy Wijaya. Nantinya diatas lahan tersebut akan dipergunakan sebagai lahan pembangunan Garuda Regency, sebagaimana diuraikan dalam akta perjanjian Nomor 47 tanggal 31 Mei 2012. Kemudian

diketahui muncul perjanjian baru (perjanjian penyertaan modal) dengan pihak ketiga yaitu Heru Supriyadi dan Luki Setiabudi sebagaimana diuraikan dalam akta perjanjian penyertaan modal Nomor 96 tanggal 27 Oktober 2014 dengan jaminan sertifikat tanah hak milik yang sama, yang terlebih dahulu telah dijadikan sebagai jaminan kredit berupa Hak Tanggungan pada Bank BTN, sehingga sertifikat tanah hak milik yang di jaminkan kepada Bank BTN dan seharusnya berada dalam penguasaan bank berpindah dan berada dalam penguasaan pihak ketiga, yaitu Heru Supriyadi dan Luki Setiabudi selaku kreditur dalam perjanjian penyertaan modal Nomor 96 tanggal 27 Oktober 2014.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah telah ditentukan bahwa jaminan Hak Tanggungan dapat beralih dari kreditur apabila telah terjadi pelunasan utang. Hak Tanggungan yang telah berada di tangan kreditur juga tidak dapat dijadikan sebagai jaminan dalam perjanjian lain. Namun yang terjadi pada kasus ini adalah Hak Tanggungan yang di jaminkan kepada kreditur, dalam hal ini adalah bank dapat berpindah kepada pihak lain sebelum adanya pelunasan utang dan di jaminkan dalam perjanjian lain. Para pihak dalam kasus ini diduga telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Hak Tanggungan milik PT. Aldy Wijaya.

Dalam putusan tersebut diatas, petitum menyatakan penggugat yaitu Heru Supriyadi dan Luki Setiabudi memohon agar menghukum para tergugat yaitu ahli waris alm. Nur Hidayat sebagai perseorangan dan juga sebagai direksi PT. Aldy Wijaya serta Bank Tabungan Negara atau Bank BTN apabila tidak dapat membayar ganti kerugian yang timbul maka dilakukan eksekusi dan lelang terhadap harta milik tergugat berupa rumah permanen dan segala sesuatu yang berada dan tumbuh di atasnya dengan sertifikat nomor 1162/Boyolangu, sertifikat nomor 1058/Boyolangu, sertifikat nomor 1118/Boyolangu dan sertifikat nomor 1143/Boyolangu yang mana sertifikat tersebut merupakan aset PT. Aldy Wijaya yang telah di jaminkan kepada Bank Tabungan Negara atau Bank BTN dalam perjanjian kredit KYG.

Dalam uraiannya diketahui bahwa penggugat telah menerima pembayaran atau pengembalian modal senilai dengan 6 (enam) sertifikat dan menuntut untuk mengembalikan sisanya. Namun seperti yang telah diuraikan sebelumnya, beberapa sertifikat tersebut adalah bagian dari sertifikat tanah milik PT. Aldy Wijaya yang telah dijaminkan kepada bank dalam perjanjian kredit yasa griya tertanggal 31 Mei 2012.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK TANGGUNGAN PT. ALDY WIJAYA YANG BERADA PADA PENGUASAAN PIHAK KETIGA (Analisa Putusan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Byw)”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah aset Perseroan Terbatas (PT) dapat dijadikan jaminan kredit secara pribadi oleh Direktur PT?
2. Apakah Hak Tanggungan yang beralih dalam penguasaan pihak ketiga sebelum terjadi pelunasan utang merupakan perbuatan melawan hukum?
3. Apa pertimbangan hukum hakim dalam perkara nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Byw yang mengabulkan sebagian gugatan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?

1.3 Tujuan Penelitian

Dalam penulisan proposal ini, penulis bermaksud untuk mencapai 2 (dua) tujuan dengan mengadakan suatu penelitian, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus yang diuraikan sebagai berikut:

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum dari penelitian proposal ini adalah sebagai berikut:

1. Memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis sesuai dengan kurikulum Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah ditentukan, guna meraih gelar Sarjana Hukum;
2. Memberikan kontribusi ilmu pengetahuan dan wawasan dalam bidang hukum yang bermanfaat bagi almamater Fakultas Hukum Universitas Negeri Jember dan masyarakat pada umumnya;
3. Sebagai sarana menerapkan ilmu dan pengetahuan hukum yang telah diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi di lapangan masyarakat.

1.3.2 Tujuan Khusus

Adapun tujuan khusus dari penelitian proposal ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis tentang penggunaan aset perseroan terbatas yang digunakan sebagai jaminan kredit secara pribadi oleh Direktur PT.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis tentang perbuatan melawan hukum oleh pihak ketiga yang menguasai Hak Tanggungan sebelum terjadi pelunasan utang
3. Untuk mengkaji, mengkaji dan menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Byw yang mengabulkan sebagian gugatan.

1.4 Metode Penelitian

Penulisan dalam suatu penelitian ilmiah harus menggunakan metode, karena ciri dari ilmu adalah dengan metode. Metode cara untuk melakukan sesuatu yang berlangsung menurut suatu rencana tertentu. Menempuh jalan tertentu untuk mencapai suatu tujuan, artinya penelitian tidak bekerja secara acak-acakan. Langkah-langkah yang di ambil harus jelas serta ada pembatasan-pembatasan tertentu untuk menghindari jalan yang menyesatkan dan tidak terkendali. Penulisan karya tulis ilmiah tidak akan pernah lepas dari metode penelitian, karena hal tersebut merupakan pedoman dalam menganalisa suatu permasalahan agar

memperoleh kesimpulan terakhir yang mendekati kebenaran objektif dan nantinya dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Mengenai metode penelitian yang dimaksud meliputi tipe penelitian, pendekatan masalah, bahan hukum dan analisis hukum.

1.4.1 Tipe Penelitian

Fungsi penelitian dalam rangka mencari kebenaran koherensi adalah mendapatkan sesuatu yang secara aksiologis merupakan nilai atau ketetapan/aturan sebagai referensi untuk yang di telaah. Dalam hal demikian, bukan fakta empiris yang akan di peroleh melainkan kesesuaian antara sesuatu yang hendak ditelaah dengan nilai atau ketetapan/aturan atau prinsip yang dijadikan referensi.⁶ Dalam melakukan suatu penelitian hukum dibutuhkan kemampuan untuk mengidentifikasi masalah hukum, melakukan penalaran hukum, menganalisis masalah yang dihadapi dan kemudian memberikan pemecahan atas masalah tersebut. Sebagai konsekuensi pemilihan topik permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian yang objeknya adalah permasalahan hukum, maka tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif, yakni penelitian yang berfokus pada mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.

1.4.2 Pendekatan Masalah

Pada suatu penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan, dimana dengan pendekatan tersebut peneliti mendapat informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya, berkaitan dengan hal tersebut penulis menggunakan 2 (dua) macam pendekatan, yaitu :⁷

1. Pendekatan Perundang-undangan (*Statue Approach*)

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi

⁶Peter Mahmud Marzuki, 2017, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*, Jakarta, Prenada Media Group, hlm. 33

⁷ *Ibid*, hlm. 133

peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dan Undang-Undang Dasar atau antara regulasi dan undang-undang, serta membuka kesempatan bagi peneliti untuk memahami kandungan filosofi yang ada dibelakang undang-undang itu. Dengan demikian peneliti tersebut akan dapat mengetahui mengenai ada tidaknya benturan filosofis antara undang-undang dengan isu hukum yang dihadapi.

2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Dalam menggunakan pendekatan konseptual, peneliti perlu merujuk prinsip-prinsip hukum. Prinsip-prinsip ini dapat diketemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum. Meskipun tidak secara eksplisit, konsep hukum dapat ditemukan juga di dalam undang-undang.⁸

1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan suatu alat untuk memecahkan suatu permasalahan atau isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang diperlukan sebagai sumber-sumber penelitian. Berkaitan dengan sumber bahan hukum yang digunakan terbagi menjadi 3 (tiga) macam, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan non hukum.

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.⁹ Adapun sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan proposal ini antara lain :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

⁸ *Ibid*, hlm. 178

⁹ *Ibid*, hlm. 181

2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
3. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
5. Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Byw

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder dapat berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.¹⁰

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Bahan non hukum merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, *encyclopedia*, dan lain-lain. Bahan non hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan yang diambil dari internet sebagai bahan pendukung sekaligus pelengkap bagi bahan hukum primer dan sekunder.

1.5 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan deduktif, yaitu suatu metode pendekatan yang menggunakan logika untuk menarik satu atau lebih kesimpulan berdasarkan seperangkat premis yang diberikan. Pendekatan secara deduktif juga berarti menarik dari suatu hal yang umum kepada suatu hal yang khusus. Dalam melakukan penelitian hukum, dilakukan langkah-langkah sebagai berikut :

¹⁰ *Ibid.* hlm.181

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan.
2. Mengumpulkan bahan-bahan hukum yang sekiranya dipandang mempunyai keterkaitan.
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan pada bahan-bahan yang telah dikumpulkan.
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum yang ada dalam skripsi tersebut.
5. Memberikan perspektif berdasarkan argumentasi yang dibuat dalam bentuk kesimpulan

Hal ini sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai suatu ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Analisis dilakukan dengan melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap yaitu Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor.27/Pdt.g?2017/PN.Byw.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perlindungan Hukum

2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum

Manusia dalam hidupnya dikelilingi berbagai macam bahaya yang mengancam kepentingannya sehingga seringkali menyebabkan kepentingan atau keinginannya tidak tercapai. Manusia menginginkan agar kepentingan-kepentingannya terlindungi dari bahaya yang mengancamnya. Untuk itu ia memerlukan bantuan manusia lain. Kerjasama dengan manusia lain akan lebih mudahlah keinginannya tercapai atau kepentingannya terlindungi.¹

Perlindungan memiliki arti berbeda tergantung dari sudut mana ia di artikan. Perlindungan dalam pengertian menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia memiliki arti yang berbeda dengan perlindungan menurut ilmu hukum.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia:²

“Perlindungan berasal dari kata lindung yang memiliki arti mengayomi, mencegah, mempertahankan, dan membentengi.”

Perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Perlindungan hukum merupakan suatu bentuk rasa aman yang diberikan oleh hukum atas hak-hak yang dimiliki oleh subjek hukum.

Berdasarkan pada pengertian-pengertian diatas maka dapat dipahami bahwa perlindungan hukum bertujuan untuk memberikan perlindungan terhadap hak-hak subjek hukum dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.

¹ Sudikno Mertokusumo, 2008, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta, Liberty Yogyakarta, hlm. 1

² *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, melalui <https://kbbi.web.id/lindung> diakses pada 8 November 2018 pukul 09.26 WIB

2.1.2 Macam – macam Perlindungan Hukum

Negara hukum pada dasarnya bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi rakyat yang dilandasi dua prinsip negara hukum, yaitu :

1. Perlindungan hukum yang preventif adalah perlindungan hukum kepada rakyat yang di berikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah menjadi bentuk yang menjadi *definitife*. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan.
2. Perlindungan hukum yang represif adalah perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa, yang merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.³

Kedua bentuk perlindungan hukum diatas bertumpu dan bersumber pada pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia serta berlandaskan pada prinsip Negara hukum.⁴

Kedua bentuk perlindungan hukum diatas juga memiliki tujuan. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

2.2 Perjanjian

Hukum Perjanjian adalah bagian dari Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia. Janji adalah suatu sendi yang sangat penting dalam Hukum Perdata sebab di dalamnya banyak mengandung peraturan-peraturan hukum yang berdasar pada janji seseorang.

³ Muchlisin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum di Indonesia*, Surakarta, Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, hlm. 14

⁴ Titik Triwulan Tutik, 2006, *Pengantar Hukum Perdata*, Jakarta, Prestasi Pustaka, hlm.

2.2.1 Pengertian Perjanjian

Dalam Pasal 1313 Kitab Undang – Undang Perdata diuraikan bahwa Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang atau satu pihak berjanji kepada seseorang atau pihak lain dimana para pihak saling mengikat untuk melaksanakan suatu hal yang dinamakan prestasi, serta mengakibatkan timbulnya suatu hubungan antara para pihak tersebut.

Dalam bahasa Belanda, hukum perjanjian di namakan “*het verbintenissenrecht*” dan yang sebagian besar dimuat dalam Buku III dari Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dan dalam *Wetboek van Koophandel*. Perjanjian sendiri berarti suatu peristiwa dimana seorang atau satu pihak berjanji kepada seorang atau pihak lain atau dimana dua orang atau dua pihak itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Pasal 1320 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata mencantumkan pula syarat yang mana suatu perjanjian dapat dinyatakan sah apabila telah memenuhi:

- (1) Sepakat untuk saling mengikatkan diri;
- (2) Kecapakan untuk membuat suatu perikatan;
- (3) Suatu hal tertentu dan
- (4) Suatu sebab yang halal.

Dinyatakan juga dalam Pasal 1338 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata bahwa suatu perjanjian berlaku sebagai undang-undang dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Dengan begitu, setiap perjanjian yang telah dibuat hendaknya agar dilaksanakan oleh para pihak yang mengikatkan diri.

2.2.2 Asas-asas Perjanjian

Menurut Herlien Budiono, secara umum terdapat tiga asas dalam perjanjian, yaitu: ⁵

- a. Asas konsensualisme (*Consensualisme*)

Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang mensyaratkan adanya kesepakatan sebagai syarat sahnya suatu

⁵ Herlin Budiono, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung, Citra Aditya, hlm. 29

perjanjian. Dalam asas konsesualisme perlu diperhatikan bahwa terdapat pengecualian yaitu dalam perjanjian riil dan perjanjian formil yang mensyaratkan adanya penyerahan atau memenuhi bentuk tertentu yang disyaratkan oleh undang-undang.⁶

b. Asas kekuatan mengikat (*Verbindende Kracht der Overeenkomst*)

Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1338 Ayat 1 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang berbunyi semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas ini juga dikenal dengan adagium *pacta sunt servanda*.

c. Asas kebebasan berkontrak (*Contractsvrijheid*)

Asas ini memiliki arti bahwa setiap orang menurut kehendak bebasnya dapat membuat perjanjian dan mengikat diri dengan siapapun yang dia kehendaki, namun tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum dan kesusilaan.

Asas-asas ini memiliki peranan dalam mewujudkan sebuah perjanjian seperti ketentuan-ketentuan dalam perjanjian atau syarat sahnya suatu perjanjian. Pada dasarnya asas-asas perjanjian tidak dapat dianggap sebagai norma hukum yang konkrit namun dapat di jadikan sebagai dasar-dasar umum yang berlaku ketika akan membuat suatu perjanjian.

2.2.3 Macam-macam Perjanjian

Dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, perjanjian dapat dibedakan mejadi beberapa macam, yaitu:⁷

a. Perikatan bersyarat (*voorwaardelijk*)

Pada Pasal 1253 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa suatu perikatan adalah bersyarat apabila ia digantungkan pada suatu

⁶ Komariah, 2002, *Hukum Perdata*, Malang, Universitas Muhammadiyah Malang, hlm. 173

⁷ Syafnil Gani, USU Open Course Ware, 2014, *Hukum Perikatan*, melalui http://ocw.usu.ac.id/download/10500000010hukumperusahaan/kn_508_slide_hukum_perikatan.pdf diakses pada 8 November 2018 pukul 13.05 WIB

peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum terjadi, baik secara menanggihkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut.

b. Perikatan dengan ketetapan waktu (*tidjsbepaling*)

Menurut Pasal 1286 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa suatu ketetapan waktu tidak, menanggihkan perikatan, melainkan hanya menanggihkan pelaksanaannya. Waktu yang ditetapkan itu adalah peristiwa yang masih akan terjadi atau terjadinya sudah pasti atau berupa tanggal yang sudah tetap. Ini menjelaskan bahwa ketetapan waktu yang dimaksud tidak menanggihkan lahirnya perikatan melainkan hanya menanggihkan pelaksanaannya sehingga dapat diketahui bahwa perikatan dengan ketetapan waktu pada dasarnya telah lahir perikatan hanya saja pelaksanaan dari hal yang di janjikan tertunda sampai waktu yang tepat.

c. Perikatan mana suka (*alternatif*)

Pasal 1272 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yang mengatakan bahwa dalam perikatan mana suka debitur dibebaskan jika telah menyerahkan salah satu dari dua barang yang disebutkan dalam perikatan tetapi tidak bisa memaksa kreditor untuk menerima sebagian dari barang yang satu dan sebagian dari barang lainnya.

Objek prestasi dalam perikatan ini ada dua macam benda. Dalam perikatan ini debitur boleh memenuhi prestasi dengan memilih salah satu dari dua benda yang menjadi objek perikatan. Jika debitur telah memilih salah satu dari dua benda yang diperjanjikan maka debitur dianggap telah melaksanakan prestasinya sehingga dia dibebaskan dan perikatan dapat dinyatakan berakhir.

d. Perikatan tanggung renteng (*solidair*)

Pada Pasal 1278 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa suatu perikatan tanggung-menanggung atau perikatan tanggung-renteng terjadi beberapa orang berpiutang, jika didalam persetujuan secara tegas kepada masing-masing diberikan hak untuk menuntut pemenuhan seluruh utang sedang pembayaran yang dilakukan kepada salah satu membebaskan

orang yang berutang perikatan menurut sifatnya dapat dipecah dan dibagi diantara beberapa orang berpiutang tadi. Dalam perikatan ini terdapat beberapa orang yang bersama-sama sebagai pihak yang berhutang (perikatan tanggung-menanggung aktif) kepada seseorang yang memberi utang, atau sebaliknya (perikatan tanggung menanggung pasif).

e. Perikatan yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi

Pada Pasal 1296 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa suatu perikatan dapat dibagi-bagi atau tidak dapat dibagi-bagi sekedar perikatan tersebut mengenai suatu barang yang penyerahannya, atau suatu perbuatan yang pelaksanaannya dapat dibagi-bagi atau tak dapat dibagi-bagi, baik secara nyata-nyata maupun secara perhitungan.

f. Perikatan dengan penetapan hukuman (*strabeding*)

Pada Pasal 1304 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa ancaman hukuman adalah suatu ketentuan sedemikian rupa dengan mana seorang untuk jaminan pelaksanaan suatu perikatan diwajibkan melakukan sesuatu, manakala perikatan itu tidak terpenuhi. Perikatan ini bertujuan untuk mencegah agar debitur tidak dengan mudah melalaikan kewajibannya. Umumnya, hukuman ditetapkan dalam suatu nominal uang tertentu yang merupakan pembayaran apabila terjadi kerugian yang telah ditetapkan oleh para pihak yang terlibat dalam perjanjian sejak awal.

Perjanjian merupakan sumber terpenting sebelum terjadinya perikatan yang dapat di ketahui dari pengertian-pengertian diatas, yang telah menguraikan macam-macam perjanjian. Sebagian besar perikatan memang dilahirkan dari suatu perjanjian tetapi perjanjian juga dapat lahir dari sumber-sumber yang lain seperti misalnya perjanjian yang lahir dari undang-undang. Perjanjian sendiri telah bersifat seperti undang-undang bagi para pihak yang berjanji.

2.3 Perseroan Terbatas (PT)

2.3.1 Pengertian PT

Perseroan Terbatas atau PT merupakan suatu badan usaha yang berbadan hukum, dimana modalnya terdiri dari saham-saham yang pemiliknya memiliki bagian sebanyak saham yang dimilikinya. Artinya hak dan kewajiban yang dimiliki oleh pemilik saham adalah sebesar saham yang dimilikinya.

Pengertian dari Perseroan Terbatas (PT) sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 Angka 1 Undang – Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya. Status badan hukum PT harus disahkan oleh Negara/Pemerintah melalui Menteri Hukum dan HAM.⁸

PT merupakan suatu badan hukum sehingga PT merupakan salah satu subjek hukum yang dapat melakukan suatu perbuatan hukum. PT tidak dapat melakukan perbuatan hukumnya sendiri melainkan dengan diwakili oleh direksinya sebagaimana yang tercantum dalam Undang – Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

2.3.1 Kepengurusan PT

Perseroan Terbatas dapat diartikan sebagai badan usaha yang melakukan persekutuan modal dengan kemampuan mengatur saham dimana para pemilik modal mempunyai tanggung jawab sesuai dengan besaran saham yang dimilikinya. Perseroan Terbatas merupakan subjek hukum yang dapat melakukan perbuatan hukum demi kepentingannya dengan di wakili oleh organ Perseroan Terbatas (PT).

Organ PT meliputi (Pasal 1 Angka 2 Undang – Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas):

- (a) Rapat Umum Pemegang Saham,
- (b) Direksi, dan

⁸ Iswi Hariyani, R. Serfianto Dibyo Purnomo dan Cita Yustisia Serfiyani, 2011, *Panduan Praktis SABH*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, hlm.41.

(c) Dewan Komisaris.

Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) adalah organ PT yang mempunyai wewenang yang tidak diberikan kepada Direksi atau Dewan Komisaris dalam batas yang ditentukan dalam Undang – Undang Perseroan Terbatas dan/atau Anggaran Dasar PT. Dengan kata lain RUPS merupakan pemegang kekuasaan tertinggi dalam PT.

Dalam Pasal 1 Angka 5 Undang – Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, direksi adalah organ PT yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan PT untuk kepentingan PT, sesuai maksud dan tujuan PT serta mewakili PT di dalam atau di luar pengadilan sesuai ketentuan anggaran dasar. Dewan Komisaris adalah organ PT yang bertugas melakukan pengawasan secara umum dan/atau khusus sesuai anggaran dasar serta memberi nasehat kepada Direksi.⁹

Perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh organ PT dengan menatasnamakan PT merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh PT selaku subjek hukum apabila perseroan telah berbadan hukum. PT yang telah berbadan hukum maka direksi tidak lagi bertanggung jawab secara pribadi atas segala perbuatan hukum yang dilakukan atas nama perseroan.

2.4 Hak Tanggungan

Hak Tanggungan identik dengan hak jaminan. Maka dari itu Hak Tanggungan memiliki kaitan erat dengan perjanjian kredit atau perjanjian utang-piutang lainnya. Tidak semua jaminan dapat di bebani dengan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan hanya dapat di bebaskan kepada jaminan benda tidak bergerak.

Lahirnya Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah merupakan upaya untuk memberikan kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan.

⁹ *Ibid.*

Sebagai suatu bentuk perjanjian, maka pemenuhan syarat subjektif pemberian Hak Tanggungan adalah pemenuhan syarat subjektif sahnya perjanjian.¹⁰

Perjanjian kredit atau perjanjian utang-piutang lainnya yang menggunakan benda tidak bergerak sebagai jaminan atas utangnya hendaknya sesuai dengan ketentuan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

2.4.1 Pengertian Hak Tanggungan

Tercantum dalam Pasal 1 Angka 1 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Hak Tanggungan merupakan suatu bentuk peralihan hak dari debitur kepada kreditor guna menjamin pelunasan utang melalui pendaftaran pada kantor pertanahan. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam perjanjian dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut atau yang lazim disebut sebagai perjanjian *accessoir*.

2.4.2 Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Dalam Pasal 8 dan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, subjek Hak Tanggungan adalah pemberi maupun pemegang Hak Tanggungan baik

¹⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2006, *Hak Tanggungan*, Jakarta, Prenada Media Group, hlm. 20

perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum, terhadap objek Hak Tanggungan

Objek Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 4 jo Pasal 27 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yaitu:

- a. Yang ditunjuk oleh Undang – Undang Pokok Agraria sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf a, b, c sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria. Pasal 4 ayat (1) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah menyatakan hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:
 1. Hak Milik (Pasal 25 Undang – Undang Pokok Agraria)
 2. Hak Guna Usaha (Pasal 33 Undang – Undang Pokok Agraria)
 3. Hak Guna Bangunan (Pasal 39 Undang – Undang Pokok Agrarian)
- b. Yang ditunjuk oleh Undang – Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Pasal 12 dan 13 Undang – Undang Rumah Susun jo Pasal 27 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah)
- c. Yang ditunjuk oleh Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Pasal 4 ayat (2)). Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.
- d. Hak pakai atas tanah hak milik yang akan diatur kemudian dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 4 ayat (3) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah).¹¹

Hak Tanggungan merupakan perjanjian tambahan atau *accessoir* yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian utama. Oleh karena Hak Tanggungan juga

¹¹ *Ibid*, hlm.33-33.

merupakan sebuah perjanjian maka berlaku pula syarat sah perjanjian atas Hak Tanggungan.





BAB 4 PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian diatas maka penulis menarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Aset Perseroan Terbatas tidak dapat dijadikan jaminan kredit secara pribadi oleh Direktur PT. Perseroan dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang dapat dilakukan oleh subjek hukum perseorangan, salah satunya adalah membuat perjanjian kredit. Dalam menjalankan usahanya, Perseroan memiliki modal dasar yang baik penambahannya maupun pengurangannya haruslah melalui Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) sehingga tidak dapat diputuskan sendiri atau secara pribadi oleh direksi perseroan. Hal ini tercantum dalam Pasal 41 ayat (1) Undang – Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
2. Beralihnya Hak Tanggungan kepada pihak lain atau pihak ketiga sebelum terjadi suatu pelunasan utang merupakan perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yaitu Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Hak Tanggungan dapat dihapuskan apabila terjadi pelunasan utang yang dijamin, pemegang Hak Tanggungan melepaskan Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan dan pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan peringkat oleh Ketua Pengadilan. Hak Tanggungan juga dapat beralih kepada kreditur lain atau pihak ketiga dengan cara melalui cessie, subrogasi, pewarisan atau sebab-sebab lain. Hal ini tercantum dalam Pasal 13 ayat (1) dan Pasal 16 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

3. Pertimbangan hukum hakim dalam putusan ini adalah perjanjian utang-piutang Nomor 96 tanggal 27 Oktober 2014 bertentangan dengan syarat sah perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yaitu suatu sebab yang halal karena melanggar ketentuan Pasal 41 ayat (1) Undang – Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, sehingga hakim memutuskan untuk membatalkan perjanjian tersebut. Kemudian hakim memutuskan agar Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi mengembalikan ke-4 (empat) sertifikat objek perkara kepada Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidaklah tepat. Hal ini didasarkan pada tidak atau belum didaftarkan objek jaminan sebagai Hak Tanggungan sehingga belum ada peralihan hak dari PT. Aldy Wijaya kepada Bank BTN selaku kreditur.

4.2 Saran

Saran yang dapat disampaikan oleh penulis berdasarkan penulisan skripsi ini adalah:

1. Hendaknya penggunaan aset PT dan akses pengelolaan akses PT diatur dalam sebuah aturan khusus dalam anggaran dasar sebagaimana telah diatur juga dalam Undang – Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas agar direksi PT tidak dapat menggunakan aset PT dengan bebas untuk kepentingan pribadi.
2. Hendaknya para penggugat dan para tergugat dalam membuat suatu perjanjian utang-piutang dengan benda tak bergerak sebagai jaminan agar segera didaftarkan sampai tuntas dan memiliki Akta Pemberian Hak Tanggungan atau (APHT) sehingga peralihan hak dari debitur kepada kreditur mendapat perlindungan dan kepastian hukum sesuai dengan yang tertulis dalam Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

3. Hendaknya bank selaku kreditur lebih berhati-hati dan melakukan evaluasi menyeluruh dalam memberikan pinjaman. Jika jaminan utang merupakan suatu hak atas tanah maka sebaiknya segera diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan di daftarkan pada kantor pertanahan agar tidak terjadi kerugian yang lebih besar apabila kelak di kemudian hari debitur wanprestasi.
4. Hendaknya Hakim memeriksa lebih teliti untuk memutus suatu perkara dan menggunakan hukum positif agar dijadikan putusan yang berkepastian, berkeadilan, dan mempunyai kemanfaatan. Sebab pertimbangan hukum hakim yang memutuskan agar Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengembalikan objek sengketa berupa 4 (empat) sertifikat milik PT. Aldy Wijaya kepada Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidaklah tepat. Hak atas tanah dari objek tersebut belum beralih dari PT. Aldy Wijaya sebab objek sengketa belum di daftarkan pada kantor pertanahan sebagai jaminan Hak Tanggungan, sesuai dengan ketentuan dari Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang mana tidak menjadi bahan pertimbangan hukum hakim.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Djaja S. Meliala, 2015, *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Bandung, Nuansa Aulia.
- Frieda Husni Hasbullah, 2010, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak yang Memberi Jaminan*, Jakarta, Ind.Hill Co.
- Herlin Budiono, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung, Citra Aditya.
- Herowati Poesoko, 2007, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik, Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo.
- Iswi Hariyani, R. Serfianto D.P. dan Cita Yustisia Serfiyani, 2011, *Panduan Praktis SABH*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia.
- Iswi Hariyani, R. Serfianto D.P. dan Cita Yustisia Serfiyani, 2018, *Credit Top Secret (buku pintar perjanjian kredit dan penyelesaian piutang macet)*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia
- Kasmir, 2000, *Manajemen Perbankan*, Jakarta, Rajawali Press.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2006, *Hak Tanggungan*, Jakarta, Prenada Media Group
- Komariah, 2002, *Hukum Perdata*, Malang, Universitas Muhammadiyah Malang.
- Mokhammad Najih, 2014, *Pengantar Hukum Indonesia*, Malang, Setara Press
- Muchlisin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum di Indonesia*, Surakarta, Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, 1987, Surabaya, PT. Bina Ilmu.
- Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*, Jakarta, Kencana Pernada Media Group.
- Ridwan HR, 2013, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada

Rosa Agustina, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta, Pasca Sarjana Universitas Indonesia

Subekti, 2003, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermedia

Sudikno Mertokusumo, 2008, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta, Liberty Yogyakarta.

Titik Triwulan Tutik, 2006, *Pengantar Hukum Perdata*, Jakarta, Prestasi Pustaka.

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632); Jakarta

Undang – Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 106, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4756); Jakarta

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 3697)

C. Internet

Kamus Besar Bahasa Indonesia, melalui <https://kbbi.web.id/lindung> diakses pada 8 November 2018 pukul 09.26 WIB

Syafnil Gani, USU Open Course Ware, *Hukum Perikatan*, 2014, melalui http://ocw.usu.ac.id/download/10500000010-hukum-perusahaan/kn_508_slide_hukum_perikatan_3.pdf diakses pada 8 November 2018 pukul 13.05 WIB

Kredit, melalui [https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kredit_\(keuangan\)](https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kredit_(keuangan)) diakses pada 17 Mei 2019 pukul 12.51 WIB

Fajar Nugrahaa, Bayu Surarsob dan Beta Noranita, 2012, *Sistem Pendukung Keputusan Evaluasi Pemilihan Pemenang Pengadaan Aset dengan Metode Simple Additive Weighting (SAW)*, Jurnal Sistem Informasi

Bisnis, melalui <http://ejournal.undip.ac.id/index.php/jsinbis> diakses pada 16 Juli 2019 pukul 11.31 WIB

- T. Hazwan Syahri Haromy, researchgate.net, 2015, *Segi-Segi Hukum Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*, melalui [https://www.researchgate.net/publication/Segi-Segi Hukum Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan](https://www.researchgate.net/publication/Segi-Segi_Hukum_Perjanjian_Kredit_Dengan_Jaminan_Hak_Tanggung_an), diakses pada 11 Maret 2019 pukul 08.53 WIB



PUTUSAN

Nomor 27/PdLG/2017/PN.Byw

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Banyuwangi yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara Gugatan antara:

1. **HERU SUPRIYADI**, lahir di Singaraja tanggal 27 september 1971. pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Perum Griya Giri Mulya W. 9 RT. 04/RW. 06 Kelurahan Klatak Kecamatan Kalipuro Kabupaten Banyuwangi, dalam hal ini diwakili oleh **GEMBONG AJI RIFA'I, SH, MOCH. IQBAL, SH** dan **MISNADI, SH.,MH** Para Advokat yang berkantor di Jalan Gumirih 13 Singojuruh Banyuwangi Kabupaten Banyuwangi berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 januari 2017, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I**;
2. **LUKI SETIABUDI**, lahir di Sukabumi tanggal 26 januari 1970. pekerjaan Wiraswasta beralamat di Delta Regency Nomor 47 RT. 003/RW 012 Desa/Kelurahan Kureksari Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo, dalam hal ini diwakili oleh **GEMBONG AJI RIFA'I, SH, MOCH. IQBAL, SH** dan **MISNADI, SH.,MH** Para Advokat yang berkantor di Jalan Gumirih 13 Singojuruh Banyuwangi Kabupaten Banyuwangi berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 januari 2017, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi II**



Bahwa selanjutnya Penggugat I dan Penggugat II tersebut di atas, disebut sebagai Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;

M e l a w a n

1. **SEKAR KEMUNING**, lahir di Banyuwangi tanggal 07 september 1970, pekerjaan Pegawai Swasta, beralamat di Dusun Krajan RT. 01/RW. 01 Desa Sumber Kencono Kecamatan Wongsorejo Kabupaten Banyuwangi, sekaligus sebagai wali pengampu dari ahli waris kedua anak alm. Nur Hidayat, dalam hal ini diwakili oleh **NUR HADI, SH, Advokat & Konsultan Hukum** yang beralamat di Jalan Perum Permata Husada II Blok G Nomor 14 Penataban Giri Banyuwangi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 februari 2017, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **SINGGIH KURNIAWAN**, pekerjaan Notaris, beralamat di Jalan Kepiting Ruko Kepiting Indah Raya B-2 Kelurahan Sobo Kecamatan Banyuwangi Kabupaten Banyuwangi, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II
3. **PATMI WINDAYANI**, isteri Tergugat II, warga negara Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), beralamat di Jalan Kepiting Indah Raya B-2, Kelurahan Sobo Kecamatan Banyuwangi Kabupaten Banyuwangi, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;
4. **BTN Jakarta Pusat Cq. (BANK TABUNGAN NEGARA Kc. JEMBER), Cq. BTN (Bank Tabungan Negara Kcp. Banyuwangi)** beralamat di Jalan Brawijaya Nomor B1-B2 Sobo Banyuwangi Kebalenan Kecamatan Banyuwangi Kabupaten Banyuwangi, diwakili oleh **YOSSI ISTANTO, SH,M.Hum, C.L.A legal Division Head PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk**, bertempat tinggal di Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ARI KURNIAWAN, SH, FIRMAN, SH, LEONARDUS EDDY MULYADI, SH, CIKO HADIANTONO, SH, THOMAS CHRISTIAN WIBOWO, SH, CAKRA WIRA PUTRA, SH, HERIK RISMA SUNARTA, SH** dan **MARIANTO AMBAR D.P, SH** para Pegawai yang bertugas di PT

Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama mewakili PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Jember yang beralamat di Jalan Ahmad Yani Nomor 5 Jember, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 42/KUASA/LGD/2017 tanggal 16 februari 2017, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;

Bahwa **Tergugat I** sampai dengan **Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi** selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui surat gugatannya yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi dalam Register Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Byw tertanggal 07 februari 2017 telah mengajukan gugatan dengan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 27 Oktober 2014, **PENGGUGAT II** telah membuat perjanjian kerjasama penyertaan modal dengan Alm. Nur Hidayat/ suami **TERGUGAT ~ I** dihadapan Tergugat II sebagai notaris di Kab. Banyuwangi, dan Turut pula **TERGUGAT I** menyetujui perjanjian yang tertuang dalam Akta Perjanjian Penyertaan Modal No. 96;
2. Bahwa maksud dari akta perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:
 - a. **PENGGUGAT II** memberikan modal sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada **TERGUGAT I** guna pembangunan sepuluh bangunan rumah permanen Perum Garuda Regency yang terletak di Kelurahan Boyolangu, Kecamatan Giri, Kab. Banyuwangi;

b. Tergugat I menjaminkan sepuluh sertifikat hak milik kepada Penggugat II diantaranya adalah:

1. Sertipikat Hak Milik No. 1158/ Boyolangu, Luas 169 M², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00047/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi;
2. Sertipikat Hak Milik No. 1157/ Boyolangu, Luas 144 M², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00050/Boyolangu/2013, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi;
3. Sertipikat Hak Milik No. 1162/ Boyolangu, Luas 144 M², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00041/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi;
4. Sertipikat Hak Milik No. 1058/ Boyolangu, Luas 156 M², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00051/Boyolangu/2013, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi;
5. Sertipikat Hak Milik No. 1140/ Boyolangu, Luas 112 M², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00024/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi;
6. Sertipikat Hak Milik No. 1112/ Boyolangu, Luas 108 M², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00036/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi;
7. Sertipikat Hak Milik No. 1118/ Boyolangu, Luas 102 M², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00037/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi;



d. Sertipikat Hak Milik No. 1143/ Boyoiangu, Luas 112 M², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00027/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyoiangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi;

Untuk selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa;

7. Bahwa, dengan kurun waktu yang cukup lama pengembalian modal berikut keuntungannya 3 (tiga) unit sertipikat hak milik sebagaimana tertuang dalam posita poin 6 tidak kunjung dibayarkan hingga NUR HIDAYAT/ suami Tergugat I meninggal dunia;

8. Bahwa setelah dilakukan upaya kekeluargaan, didapat fakta bahwa keempat sertipikat sebagaimana tertuang dalam posita poin 6 fisiknya (tanah dan bangunan rumah permanen) telah dijaminkan kepada Tergugat IV dengan bantuan Tergugat II, yang mana hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang telah nyata merugikan Para Penggugat, oleh karenanya gugatan ini diajukan dengan perihal gugatan perbuatan melawan hukum/ bukan gugatan wansprestasi, karena obyek dari gugatan ini dialihkan kepada pihak lain yaitu Tergugat IV; *BTH*

9. Bahwa oleh karena akibat dari perbuatan para Tergugat tersebut diatas, Para Penggugat menderita kerugian materiil total sebesar Rp. 840.000.000,- (delapan ratus empat puluh juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

- Pengembalian modal 7 (tujuh) buku sertipikat hak milik masing-masing Rp. 100.000.000,00 totalnya Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);
- Keuntungan yang dijanjikan masing- masing sertipihak hak milik Rp. 20.000.000,00, totalnya 140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);



10. Bahwa untuk menjamin terlaksananya pembayaran kerugian Para Penggugat, mohon diletakkan sita jaminan terhadap harta milik Para Tergugat yaitu:

- a. Sebuah bangunan rumah permanen dan segala sesuatu yang berada dan tumbuh di atasnya Sertipikat Hak Milik No. 1162/ Boyoiangu, luas 144 M², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00041/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyoiangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi;
- b. di atasnya Sertipikat Hak Milik No. 1058/ Boyolangu, Luas 156 M², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00051/Boyolangu/2013, terletak di Kel. Boyoiangu, Kec. Gin, Kab. Banyuwangi;
- c. Sebuah bangunan rumah permanen dan segala sesuatu yang berada dan tumbuh di atasnya Sertipikat Hak Milik No. 1118/ Boyolangu, Luas 102 M², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00012/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi;
- d. Sebuah bangunan rumah permanen dan segala sesuatu yang berada dan tumbuh di atasnya Sertipikat Hak Milik No. 1143/ Boyoiangu, Luas 112 M², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00027/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi;

Yang nantinya apabila Para Tergugat tidak bisa membayar ganti kerugian para Penggugat sebesar Rp. 840.000.000,00 maka obyek jaminan sebagaimana tersebut diatas dijual lelang dan hasilnya diserahkan kepada Para Penggugat sebesar Rp. 840.000.000,-.

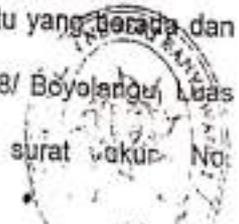
11. Karena gugatan ini disertai dengan bukti-bukti yang otentik, maka mohon kiranya dinyatakan bahwa Putusan ini dapat dilalakan lebih



dahulu meskipun ada upaya hukum selanjutnya baik banding, kasasi, dan atau peninjauan kembali;

Berdasarkan uraian diatas, penggugat mohon kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi untuk memanggil para pihak supaya hadir dalam persidangan selanjutnya memeriksa dan mengadili sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan;
3. Menyatakan sahnya perjanjian penyertaan modal No. 96 tanggal 27 Oktober 2014 yang ditandatangani oleh Penggugat II dan Tergugat I beserta Alm. Nurhidayat, dihadapan Tergugat II;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat menjaminkan fisik bangunan obyek sengketa kepada Tergugat IV dengan bantuan Tergugat II diantaranya:
 - a. Bangunan rumah permanen dan segala sesuatu yang berada dan tumbuh diatasnya Sertipikat Hak Milik No. 1162/ Boyolangu, Luas 144 M², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00041/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi;
 - b. Bangunan rumah pemanen dan segala sesuatu yang berada dan tumbuh diatasnya Sertipikat Hak Milik No. 1058/ Boyolangu, Luas 156 M², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00051/Boyolangu/2013, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Gin, Kab. Banyuwangi;
 - c. Bangunan rumah permanen dan segala sesuatu yang berada dan tumbuh diatasnya Sertipikat Hak Milik No. 1118/ Boyolangu, Luas 102 M², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 

00012/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi;

d. Bangunan rumah permanen dan segala sesuatu yang berada dan tumbuh di atasnya Sertipikat Hak Milik No. 1143/ Boyolangu, Luas 112 M², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00027/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi;

Adalah merupakan perbuatan melawan hukum, yang berakibat nyata merugikan Para Penggugat;

5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Para Penggugat yaitu sebesar Rp. 840.000.000,- (delapan ratus empat puluh juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

- Pengembalian modal 7 (tujuh) buku sertipikat hak milik masing-masing Rp. 100.000.000, totalnya Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
- Keuntungan yang dijanjikan masing-masing sertipihak hak milik Rp. 20.000.000,-, totalnya 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah);

kepada para Penggugat secara tunai dan seketika;

6. Menghukum para Tergugat apabila tidak bisa membayar ganti kerugian Para Penggugat, maka dilakukan eksekusi dan lelang terhadap harta milik Para Tergugat yaitu:

a. Bangunan rumah permanen dan segala sesuatu yang berada dan tumbuh di atasnya Sertipikat Hak Milik No. 1162/ Boyolangu, Luas 144 M², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00041/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi;

- b. Bangunan rumah permanen dan segala sesuatu yang berada dan tumbuh di atasnya Sertipikat Hak Milik No. 1058/ Boyolangu, Luas 156 M², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00051/Boyolangu/2013, terletak di Kel. Boyoiangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi;
- c. Bangunan rumah permanen dan segala sesuatu yang berada dan tumbuh di atasnya Sertipikat Hak Milik No. 1118/ Boyolangu, Luas 102 M², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00012/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi;
- d. Bangunan rumah permanen dan segala sesuatu yang berada dan tumbuh di atasnya Sertipikat Hak Milik No. 1143/ Boyolangu, Luas 112 M², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00027/Boyoiangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi;
- dan hasilnya diserahkan kepada Para Penggugat sebesar Rp. 840.000.000,00;
7. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum selanjutnya (Banding, kasasi);
9. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat;

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan Negeri Banyuwangi yang mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum.



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hadir kuasanya, Tergugat I Hadir Kuasanya, Tergugat II tidak hadir, Tergugat III hadir sendiri dan Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis kemudian mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan dengan menunjuk RIZAL TAUFANI, SH.,MH Hakim pada Pengadilan Negeri Banyuwangi, sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Byw tanggal 27 februari 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 april 2017 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, sehingga persidangan kemudian dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang terdapat beberapa renvoi yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan tersebut, Tergugat I mengajukan jawaban sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Tergugat I menolak gugatan cara penggugat seluruhnya kecuali yang secara tegas dan terang dinyatakan benar oleh Tergugat I;
2. Bahwa Gugatan salah sasaran sebab Almarhum Nur Hidayat yang menjadi Pihak dalam perjanjian penyertaan modal sebagaimana dimaksud dalam gugatan para penggugat, pada saat itu dalam kapasitasnya sebagai Direktur PT Aldi Wijaya, maka seharusnya Gugatan Penggugat ditujukan kepada PT. Aldi Wijaya sebagai badan hukum dan atau sebagai Subyek Hukum yang memiliki struktur organisasi baik itu Direktur dan tratau

komisaris serta ke PT. Aldi Wijaya memiliki kekayaan yang terpisah sebagai mana diatur dalam Undang-undang PT yang berlaku di Indonesia.

3. Bahwa sepengetahuan Tergugat I semua asset menjadi obyek dan menjadi jaminan dalam penyertaan modal sebagaimana dimaksud dalam gugatan para penggugat adalah asset dan kekayaan PT. Aldi Wijaya yang berada dalam kompleks Perumahan Garuda Regency yang dibangun oleh PT. Aldi Wijaya yang bekerja sama dengan bank tabungan negara (BTN) sehingga pantas bagi kami menyatakan gugatan para penggugat adalah sasaran.
4. Bahwa gugatan penggugat kurang obyek hukum karena almarhum Nur Hidayat pada saat itu dalam kapasitasnya Direktur Utama PT. Aldi Wijaya sebagai Badan Hukum dan subyek hukum yang memiliki kekayaan yang terpisah sehingga sudah seharusnya PT. Aldi Wijaya yang digugat atau setidaknya sebagai tergugat 1, bukan klien kami (principal) yang dalam hal ini hanya dalam kapasitas mantan istri Almarhum Nur Hidayat yang ditinggalkan karena Bapak Nur Hidayat telah meninggal dunia;
5. Bahwa gugatan penggugat kurang subyek hukum karena Almarhum Nur Hidayat selain meninggalkan klien kami sebagai ahli waris (istri) dan dua orang anak, anak yang kedua masih sekolah di sekolah menengah atas artinya memang betul anak kedua dari Alm. Nur Hidayat masih dalam pengampunan tergugat I sedangkan anak yang pertama sudah dewasa dan sudah berkeluarga sehingga mampu bertindak dan bertanggung jawab sendiri jadi seharusnya dalam kapasitas sebagai ahli waris juga dijadikan sebagai tergugat oleh para penggugat;
6. Bahwa disamping itu gugatan penggugat kabur sebab sebagai Ahli waris dari Almarhum Nur Hidayat atau mantan istri yang telah ditinggalkan oleh Almarhum Nur Hidayat hanya mengampu satu orang anak yang masih sekolah pada sekolah menengah atas sedangkan anak-anak yang lain

sudah beristri atau bersuami sehingga mereka adalah subyek hukum tersendiri tidak dalam pengampunan tergugat I (principal). Sehingga gugatan penggugat harus ditolak;

7. Bahwa disamping itu gugatan penggugat kabur sebab judul Gugatan para penggugat Perbuatan Melawan Hukum akan tetapi dalam gugatan penggugat disebutkan atau didasarkan pada Perjanjian Penyertaan modal sehingga tidak jelas apakah gugatan Penggugat perbuatan melawan hukum, atau Gugatan Ingkar janji (Wanprestasi) sehingga gugatan penggugat harus ditolak ;
8. Bahwa oleh karena gugatan ini, kekurangan subyek hukum dan tidak jelas mengenai Gugatannya maka gugatan ini harus dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima.

Dalam Pokok perkara :

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi diatas, dinyatakan terbicara dan terulang kembali dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat I menolak gugatan penggugat seluruhnya kecuali yang secara tegas dan terang dinyatakan benar oleh Tergugat;
3. Bahwa terhadap Poin I Gugatan tidak benar, dalam hal ini tergugat I sebagai Istri dari (Almarhum Nur Hidayat), tidak tahu menahu dan tidak pernah dilibatkan apalagi bertandatangan dalam pembuatan perjanjian kerjasama penyertaan modal dengan para penggugat yang dilakukan pada tanggal 27 Oktober 2014 sebagaimana dimaksud dalam gugatan para Penggugat;
4. Bahwa tergugat I (Ibu Sekar kemuning) baru mengetahui adanya sertifikat PT. Aldi Wijaya telah dikuasai oleh para penggugat sebagaimana diterangkan dalam gugatan penggugat setelah 40 (empat puluh) hari almarhum Nur Hidayat meninggal dunia itupun pada saat pertemuan



antara kami ahli waris Almarhum dengan BTN dan Notaris Singgih di kantor Notaris Singgih;

5. Bahwa gugatan yang diajukan para penggugat adalah tidak rasional apabila sekarang menyatakan bahwa telah dilakukan perjanjian penyertaan modal dengan almarhum Nur Hidayat dengan tanpa menyebutkan kapasitasnya sebagai Direktur Utama PT. Aldi Wijaya padahal sertifikat obyek jaminan berada diatas komplek Garuda Regensi yang di bangun Oleh PT. Aldi Wijaya bekerjasama dengan Bank Tambungan Negara (BTN) padahal yang sebenarnya seharusnya para Penggugat sudah mengetahui fakta tersebut, sehingga jelas para Penggugat tiada berkualitas mengajukan gugatan kepada Tergugat I;
6. Bahwa sejak awal Penggugat telah mengetahui siapa yang sebenarnya telah menerima dan menerima kiriman uang sebagaimana dimaksud dalam gugatannya pada posita 4 dan 5 gugatan para penggugat sedangkan kapasitas tergugat I hanya sebagai Istri dari Almarhum Bpk. Nur Hidayat yang pada saat itu dalam kapasitasnya Dirut PT. Aldi Wijaya, sehingga tergugat I tidak dapat dipersalahkan mengingat tergugat I sama sekali tidak menerima dan menyimpan uang milik para penggugat, sehingga tidak ada hubungan hukum perdata antara tergugat I sebagai ahli waris dengan para Penggugat, karena Tergugat I bukanlah subyek hukum perjanjian kerja sama penyertaan modal atau para pihak atau principal dalam perjanjian in casu;
7. Bahwa permohonan penyitaan yang diajukan Penggugat terhadap obyek sebagaimana dimaksud posita 10 poin a, b, c dan d adalah tidak mempunyai dasar hukum karena jelas Tergugat tidak melakukan perbuatan yang disangkakan oleh para penggugat dan apalagi obyek yang diajukan penyitaan bukan harta milik tergugat I akan tetapi aset dan kekayaan PT. Aldi Wijaya yang tidak dijadikan subyek gugatan dalam



gugatan para penggugat oleh karena itu sita Jaminan yang diajukan oleh para Penggugat harus ditolak ;

8. Bahwa selebihnya gugatan para Penggugat sudah seharusnya ditolak karena tidak mempunyai alasan mempunyai alasan dan tidak mempunyai dasar hukum.

Dalam eksepsi :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima ;
3. Membebaskan biaya yang timbul kepada para penggugat.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum para penggugat untuk membayar semua biaya perkara dalam perkara ini.
3. Membebaskan biaya yang timbul kepada para penggugat.

Dan apabila Majelis Hakim Yang mengadili Perkara ini berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan tersebut, Tergugat IV mengajukan jawaban yang di dalamnya terdapat Gugatan Rekonvensi sebagai berikut:

A. KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM

(Exceptie Onrechtmatig Of Ongegrond)



1.1. Bahwa **PENGGUGAT** mengajukan gugatan kepada **TERGUGAT IV** dengan dasar hukum (Rechts Ground) Perbuatan Melawan Hukum, dengan mendalilkan bahwa setelah dilakukan upaya kekeluargaan, didapat fakta bahwa keempat sertifikat sebagaimana tertuang dalam posita poin 6 fisiknya (lahan dan bangunan rumah permanen) telah dijaminkan kepada **TERGUGAT IV** dengan bantuan **TERGUGAT II**, yang mana hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum / bukan gugatan wanprestasi, karena obyek dari gugatan ini dialihkan kepada pihak lain yaitu **TERGUGAT IV**, hal ini sebagaimana gugatan **PENGGUGAT** point 8.

1.2. Namun demikian apabila dicermati secara keseluruhan dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT**, maka pokok permasalahan gugatan **PENGGUGAT** yang dipaparkan **PENGGUGAT** dalam dalil gugatannya lebih condong mengarah atau berfokus pada permasalahan wanprestasi, hal ini sebagaimana terbukti dari:

1.2.1. **PENGGUGAT** mendalilkan bahwa permasalahan awal **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I**, **TERGUGAT II**, dan **TERGUGAT III** bermula dari tidak dipenuhinya prestasi pembayaran pengembalian pokok dan keuntungan sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kerjasama Penyertaan Modal antara **PENGGUGAT** dengan alm. Nur Hidayat / suami **TERGUGAT I** sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Penyertaan Modal No. 93.

1.2.2. Bahwa dalil Gugatan **PENGGUGAT** point 1 sampai dengan point 7 secara keseluruhan menceritakan terkait prestasi-prestasi yang telah dilakukan **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** yang berupa penyerahan modal sebesar Rp. 1.000.000.000,- dan disisi lain juga menceritakan terkait tidak dipenuhinya prestasi dari **TERGUGAT I** kepada **PENGGUGAT** sehingga **PENGGUGAT** mengalami kerugian. Hal ini membuktikan bahwa sebagian besar dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT** berfokus pada permasalahan pemenuhan hak dan kewajiban Perjanjian Kerjasama Penyertaan Modal.



- 1.2.3. Bahwa petitum ke-3 PENGGUGAT yang meminta "menyatakan sahnya perjanjian penyertaan modal no. 96 tanggal 27 Oktober 2014 yang ditandatangani oleh Penggugat II dan Tergugat I beserta Alm. Nurhidayat dihadapan Tergugat II." Menunjukkan bahwa sebenarnya pokok permasalahan gugatan PENGGUGAT bersumber dari tidak dipenuhinya prestasi perjanjian penyertaan modal.
- 1.2.4. Bahwa petitum ke-5 PENGGUGAT yang meminta "menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Para Penggugat yaitu sebesar Rp. 840.000.000,- (delapan ratus empat puluh juta rupiah). , B a h w a besaran kerugian Para PENGGUGAT sebesar Rp. 840.000.000,-, yang terdiri dari pengembalian modal Rp. 700.000.000,- dan keuntungan sebesar Rp. 140.000.000,- merupakan kerugian yang besaran nominalnya sebelumnya telah ditentukan dan disepakati dalam Perjanjian Kerjasama Penyertaan Modal. Dengan demikian pada prinsipnya gugatan PENGGUGAT berfokus pada pemenuhan prestasi Perjanjian Kerjasama Penyertaan Modal.
- 1.3. Bahwa TERGUGAT IV menilai bahwa dalil-dalil PENGGUGAT sebagaimana tersebut di atas sangatlah tidak jelas OBSCUR LIBEL, disatu sisi PENGGUGAT mendalilkan gugatannya atas dasar Perbuatan Melawan Hukum, namun disisi lain secara keseluruhan fokus dari dalil gugatan PENGGUGAT lebih berfokus pada permasalahan Wanprestasi.
- 1.4. Bahwa TERGUGAT IV menilai dalil gugatan PENGGUGAT dengan pemilihan dasar hukum Perbuatan Melawan Hukum bukan wanprestasi, hanyalah sebagai alasan- alasan yang sengaja dibuat oleh PENGGUGAT agar dapat menarik pihak TERGUGAT IV sebagai salah satu pihak tergugat dalam gugatan. Hal ini mengingat sebagian besar dalil-dalil gugatan PENGGUGAT lebih fokus membahas mengenai wanprestasi dan tuntutan pemenuhan prestasi, sedangkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan PENGGUGAT pada point 8 gugatan sangatlah singkat dan tidak jelas runtutan kronologis perkaranya, karena fakta hukum yang sebenarnya

terjadi adalah ke-10 sertifikat tersebut telah menjadi agunan kredit kontraksi TERGUGAT IV sejak tanggal 29 Mei 2012, jauh sebelum ada Perjanjian Kerjasama Penyertaan Modal pada tanggal 27 Oktober 2014.

- 1.5. Bahwa mencampuradukan dalil wanprestasi dan PMH dalam satu gugatan tidak dapat dibenarkan. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997 mengenai penggabungan Wanprestasi dan PMH dalam satu gugatan, dijelaskan bahwa "Penggabungan demikian melanggar *tertib beracara*, atas alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri. Posisi gugatan berdasarkan pada perjanjian, akan tetapi dalam petitum menuntut mengenai PMH. Konstruksi gugatan seperti ini dinilai mengandung kontradiksi, dan gugatan dinyatakan *obscure libel* (tidak jelas).
- 1.6. Selain putusan di atas, MA juga pernah mengeluarkan yurisprudensi mengenai masalah penggabungan ini, yaitu dalam Putusan MA No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986. Dalam putusan MA itu disebutkan: "Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam *tertib beracara* dan harus diselesaikan secara tersendiri pula".
- 1.7. Bahwa dengan demikian atas Gugatan dari PENGGUGAT tersebut menimbulkan kebingungan "ambiguities" bagi TERGUGAT IV untuk memberikan jawaban sehingga secara hukum adalah dibenarkan jika Gugatan PENGGUGAT dalam perkara *quo* menjadi kabur dan atau tidak jelas, karena gugatan PENGGUGAT tidak jelas maka gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima, (*vide* Yurisprudensi MA RI Nomor 532K/Sip/1973 tanggal 18-12-1975).

2. EKSEPSI *ERROR IN PERSONA*

GEMIS AANHOEDANIGHEID : PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING (*PERSONA STANDI IN JUDICIO*) UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN.

- 2.1. Bahwa suatu Gugatan harus diajukan oleh Pihak yang memiliki suatu kepentingan hukum yang kepentingannya dilanggar. Hal ini disampaikan oleh



Prof. DR. Sudikno Mertokusumo, SH., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Indonesia", Edisi ketujuh, Penerbit Liberty, Yogyakarta, Pebruari 2006, halaman 63 mengatakan, "hanya kepentingan yang cukup dan layak mempunyai dasar hukum sejauh yang dapat diterima sebagai dasar tuntutan hak. Bahwa suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak itu oleh Pengadilan guna diperkar: *point d'interet, point d'action*".

2.2. Bahwa M. Yahya Harahap S.H dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Perdamaian, Penytiaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" Cetakan kedua belas, Juni 2012, halaman 438 menegaskan bahwa dalam hal gugatan diajukan oleh orang yang tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat, maka hal tersebut adalah dasar untuk mengajukan eksepsi dikualifikasi atau *gemis aanhoedenigheid*.

2.3. Bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI, suatu gugatan yang diajukan oleh pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*vide* putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 204 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1529K/Pdt/2001, tanggal 29 September 2003).

2.4. Bahwa dalam KUHPerdata telah secara jelas mengatur tentang seseorang yang mendalilkan suatu Hak-nya harus membuktikan adanya kepentingan hukum yang dilandaai adanya hubungan antara dirinya dengan Hak tersebut *vide* pasal 1835 KUHPerdata dikulip : "Setiap orang yang mendalilkan ia mempunyai suatu hak, atau, guna menegutikan haknya sendiri, maupun membantah suatu hak orang lain, menunjukan pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut".

2.6. Bahwa pada prinsipnya antara PENGUGAT dengan TERGUGAT IV tidak memiliki hubungan hukum sama sekali, hal ini mengingat hubungan hukum yang timbul dalam kaitannya dengan permasalahan PENGUGAT adalah

hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I terkait dengan pemenuhan pelaksanaan perjanjian kerjasama penyertaan modal.

- 2.6. Bahwa mengingat tidak ada kaitan atau hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT IV, maka pada prinsipnya Penggugat tidak memiliki *Legal Standing (Persona Standi In Judicio)* untuk mengajukan gugatan kepada TERGUGAT IV. Hal ini mengingat permasalahan dan kerugian yang dialami PENGGUGAT adalah murni terkait tidak dipenuhinya prestasi dalam perjanjian kerjasama penyertaan modal antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, oleh karenanya seharusnya gugatan PENGGUGAT lebih tepat hanya ditujukan kepada TERGUGAT I selaku pihak yang terikat langsung dalam perjanjian. Hal ini sebagaimana ditegaskan Pasal 1340 KUH Perdata yang menentukan "Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga.
- 2.7. Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila TERGUGAT IV mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar Gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima *NO (Niet Ontvankelijkeverklaard)*.

3. EKSEPSI SUBJECTUM LITIS : ORANG / PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERLAWAN TIDAK LENGKAP

- 3.1. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia secara konsisten selalu memutuskan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) terhadap gugatan-gugatan yang nyata-nyata kurang pihak, yaitu sebagaimana dapat dilihat pada beberapa putusan Mahkamah Agung RI yang antara lain sebagai berikut:

- 3.1.1. Putusan Mahkamah Agung No. 201/K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976:



"Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima."

3.1.2. Putusan Mahkamah Agung No. 400/K/Pdt/1984, tanggal 19 Juli 1985:

"Karena hubungan hukum yang sesungguhnya adalah hutang-hutang antara penggugat dengan anak tergugat, anak tergugat tersebut harus turut digugat."

3.1.3. Putusan Mahkamah Agung No. 365/K/Pdt/1984, tanggal 30 Juli 1985:

"Dengan adanya pernyataan dari kontraktor, bahwa segala akibat dan resiko pembangunan proyek pertokoan dan perkantoran tersebut menjadi tanggung jawab kontraktor, Kontraktor tersebut harus ikut digugat."

3.1.4. Putusan Mahkamah Agung No. 546/K/Pdt/1984, tanggal 31 Agustus 1985:

"Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara ini penggugat seharusnya menggugat semua ahli waris almarhum, bukan hanya istrinya."

3.1.5. Putusan Mahkamah Agung No. 2438/K/SIP/1980, tanggal 22 Maret 1992:

"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara"

3.1.6. Putusan Mahkamah Agung No. 2872/K/Pdt/1998 tanggal 28 Desember 1998:

"Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditark masuk sebagai satu pihak dalam gugatan tersebut, karena apabila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut telah

mengandung cacat hukum (*jurium iis concordium*), sehingga gugatan ini oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima."

3.1.7. Putusan Mahkamah Agung No. 1029/K/Pdt/2010, tanggal 21 Februari 2011:

"Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, pertimbangan serta putusan *Judex Facti* dapat dibenarkan, karena terbukti pihak Ali Muhammad Alatas sebagai orang yang paling dominan berperan dalam transaksi jual beli dan pemberian komisi tidak ikut digugat, sehingga gugatan Penggugat kurang pihaknya"

3.2. Bahwa Prof Sudikno Mertokusumo, S.H. berpendapat, terkait pihak-pihak yang berperkara dalam sengketa perdata, menjelaskan bahwa sekurang-kurangnya terdapat dua pihak, yaitu pihak Pelawan yang mengajukan gugatan dan pihak Terlawan I. Pihak-pihak tersebut merupakan pihak Materil, karena mereka mempunyai kepentingan langsung di dalam perkara yang bersangkutan, tetapi sekaligus juga merupakan pihak Formil, karena merekalah yang beracara di *muka pengadilan*;

3.3. Oleh karena itu, selain pihak yang bertindak selaku Pelawan haruslah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, begitu juga dengan pihak yang ditarik sebagai Terlawan I harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas. M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Sinar Grafika, Halaman 113, menjelaskan - "*Kekeliruan dan kesalahan dalam menarik orang sebagai Tergugat, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut dari kecacatan tersebut adalah gugatan harus dinyatakan tidak diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard / NO).*"



3.4. Bahwa dalam gugatannya, PENGGUGAT kurang pihak dalam menyebut pihak TERGUGAT.

3.4.1. Bahwa petitum gugatan PENGGUGAT point 6, PENGGUGAT meminta:

"menghukum para Tergugat apabila tidak bisa membayar ganti kerugian Para Penggugat, maka dilakukan eksekusi dan lelang terhadap harta milik Para Tergugat yaitu :

- a. Bangunan rumah permanen dan segala sesuatu yang berada dan tumbuh di atasnya Sertifikat Hak Milik No. 1162 / Boyolangu, luas 144 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00041/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi;
- b. Bangunan rumah permanen dan segala sesuatu yang berada dan tumbuh di atasnya Sertifikat Hak Milik No. 1058 / Boyolangu, luas 156 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00051/Boyolangu/2013, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi;
- c. Bangunan rumah permanen dan segala sesuatu yang berada dan tumbuh di atasnya Sertifikat Hak Milik No. 1118 / Boyolangu, luas 102 m² atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00012/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi;
- d. Bangunan rumah permanen dan segala sesuatu yang berada dan tumbuh di atasnya Sertifikat Hak Milik No. 1143 / Boyolangu, luas 112 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00027/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi; Dan hasilnya diserahkan kepada Para Penggugat sebesar Rp. 840.000.000,-



3.4.2. Bahwa faktanya atas ke-4 obyek Tanah dan bangunan sebagaimana tersebut di atas bukan lagi harta milik Para TERGUGAT. Hal ini mengingat atas ke-4 obyek perkara tersebut telah diperjualbelikan oleh alm. NUR HIDAYAT (suami TERGUGAT I) kepada nasabah debitur KPR BTN sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

- a. Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1162 / Boyolangu, luas 144 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00041/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada MASYITHA NURLETTE.
- b. Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1058 / Boyolangu, luas 156 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00051/Boyolangu/2013, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada NUR INAYAH.
- c. Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1118 / Boyolangu, luas 102 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00012/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada DESI NURHAYATI.
- d. Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 11431 Boyolangu, luas 112 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00027/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada PRAYOGI ADINOTO

3.4.3. Bahwa dengan tidak diikutsertakan ke-4 debitur KPR di atas, selaku pihak-pihak yang secara nyata menguasai fisik obyek perkara tersebut berakibat pada non eksekutabelnya putusan, apabila permohonan eksekusi



dan lelang dari PENGGUGAT dikabulkan majelis hakim. Hal ini mengingat ke-4 debitur KPR di atas merupakan Subyek Hukum yang berdiri sendiri-sendiri dan telah membeli obyek perkara melalui fasilitas KPR serta menguasai secara fisik ke-4 unit kavling yang berbeda-beda satu dengan lainnya,

- 3.4.4. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima *NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)*.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka adalah sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila TERGUGAT IV mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi TERGUGAT IV dan menyatakan bahwa Gugatan Para PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard/NO*).

II. DALAM POKOK PERKARA:

Majelis Hakim Yang Mulia, di samping eksepsi-eksepsi di atas, TERGUGAT IV dalam hal ini juga menyampaikan Jawaban Dalam Pokok Perkara atas Gugatan, sebagai berikut:

1. Bahwa Pihak TERGUGAT IV menolak seluruh dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT kecuali untuk hal-hal yang diakui secara tegas oleh pihak TERGUGAT IV.
2. Bahwa semua yang TERGUGAT IV kemukakan pada bagian eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini.
3. Bahwa TERGUGAT IV adalah salah satu Bank yang bergerak dalam Pembiayaan Perumahan, pembiayaan tersebut antara lain adalah pembiayaan



Pembangunan Proyek Perumahan untuk Developer/Pengembang dan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah untuk masyarakat.

4. Bahwa SEKAR KEMUNING mantan istri almarhum NUR HIDAYAT selanjutnya disebut TERGUGAT I dalam pokok perkara merupakan pihak yang diberi fasilitas kredit pembiayaan proyek sehingga seluruh sertifikat yang ada di Perumahan Garuda Regency (termasuk didalamnya merupakan obyek sengketa) adalah Jaminan kredit pada TERGUGAT IV.
5. Bahwa terkait kronologis fakta hukum obyek perkara menjadi agunan kredit konstruksi pada TERGUGAT IV dapat dijelaskan sebagai berikut:
 - 5.1. PT. Aldy Wijaya mengajukan pinjaman Kredit Konstruksi pada Bank BTN KC. Jember untuk pembangunan perumahan Garuda Regency Boyolangu Banyuwangi dengan plafon kredit Rp.7.500.000.000,- (Tujuh Milyar Lima Ratus Juta Rupiah), akad kredit tanggal 29 Mei 2012 dihadapan Notaris Singgih, SH., M.Kn. sebagaimana diuraikan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor: 47 tanggal 31 Mei 2012.
 - 5.2. Bahwa berkaitan dengan susunan pengurus PT. ALDY WIJAYA, NUR HIDAYAT dan SEKAR KEMUNING (TERGUGAT I) berkedudukan sebagai Direktur dan Komisaris pada PT. ALDY WIJAYA.
 - 5.3. Bahwa guna menjamin pelunasan pinjaman kredit Konstruksi PT. ALDY WIJAYA pada Bank BTN KC. Jember (TERGUGAT IV), seluruh unit-unit kavling bangunan perumahan Garuda Regency Boyolangu Banyuwangi yang pembangunannya dibiayai kredit konstruksi dijadikan jaminan kredit.
 - 5.4. Bahwa kemudian, Pada tanggal 20 November 2013 melalui Suratnya Nomor : 133/AW/S-BTN/XI/2013, PT. ALDY WIJAYA mengajukan penambahan plafon kredit konstruksi KYG sebesar Rp. 1.500.000.000,- sebagai tambahan modal pembangunan, dan mengadagat Kinerja

perusahaan yang baik pada saat itu disertai performa penju...
prestasi proyek yang memadai, maka disetujui penambahan plafon
sebesar Rp, 1.000.000.000,-

6. Bahwa terhadap posita gugatan PENGGUGAT point 8 yang
mendalilkan adanya perbuatan *melawan hukum* karena obyek dari
gugatan ini dialihkan kepada pihak lain yaitu TERGUGAT IV, mengenai
hal ini TERGUGAT IV akan menanggapi hal-hal sebagai berikut:

6.1. Bahwa fakta hukum yang sebenarnya terjadi adalah ke-10 sertifikat
obyek perkara sebagaimana tersebut dalam dalil gugatan point 2 b hal.
2. TELAH menjadi agunan kredit kontruksi TERGUGAT IV sejak tanggal
29 Mei 2012, jauh sebelum ada Perjanjian Kerjasama Penyertaan Modal
antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang disepakati pada
tanggal 27 Oktober 2014.

6.2. Bahwa terdapat indikasi penggelapan Jaminan kredit oleh saudara
Singgih Kumiawan, S.H., M.Kn. (TERGUGAT II) selaku Notaris yang
ditunjuk oleh TERGUGAT IV untuk mengurus penyelesaian dokumen
sertifikat jaminan mulai dari pemecahan / splitzing sertifikat induk serta
mengurus pemasangan Hak Tanggungan atas sertifikat hasil
pemecahan. Mengenai hal ini, adanya dugaan persekongkolan antara
Alm. NUR HIDAYAT dan TERGUGAT I beketjasama dengan
TERGUGAT II untuk menjaminkan kembali sertifikat yang telah menjadi
agunan TERGUGAT IV kepada pihak ketiga guna memperoleh pinjaman
baru.

6.3. Bahwa atas dugaan persekongkolan penggelapan yang dilakukan oleh
TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut, maka TERGUGAT IV telah
melakukan langkah hukum berupa proses pelaporan kepada
PENGSELIDIKAN BARANG JAMINAN sebagaimana dilakukan dalam
Pasal 372 KUHP kepada POLRESTA BANYUWANGI.

6.4. Bahwa dengan uraian diatas terungkap fakta hukum bahwa Perjanjian Kredit BTN *LEBIH DULU* daripada *Perjanjian Kerjasama* antara *PENGGUGAT* dengan *TERGUGAT I*. Dan dengan dikuasainya ke-10 sertifikat jaminan tersebut pada Penguasaan *PENGGUGAT*, maka meyakinkan bahwa *TERGUGAT I* dan *TERGUGAT II* diduga telah melakukan tindak pidana penggelapan barang jaminan atau dari prospektif keperdataan perbuatan penggelapan barang jaminan dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

6.5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut, dapat disimpulkan bahwa penguasaan *PENGGUGAT* atas obyek perkara adalah cacat hukum karena obyek perkara tersebut diperoleh secara melawan hukum yang dilakukan oleh *TERGUGAT I* dan *TERGUGAT II*.

7. Bahwa seluruh sertifikat yang disebutkan dalam posita gugatan *PENGGUGAT* point 2 dan point 6 keseluruhannya adalah jaminan *TERGUGAT IV*. Oleh karenanya, jelas bahwa posita *PENGGUGAT* point 8 yang menyatakan ke-4 sertifikat sebagaimana tersebut dalam posita point 6 dialihkan kepada pihak lain tidak terbukti dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya. Hal ini mengingat fakta yang sebenarnya terjadi adalah sertifikat tersebut telah menjadi jaminan kredit pada *TERGUGAT IV* jauh sebelum diagunkan kembali pada *PENGGUGAT* oleh *TERGUGAT I* dan *TERGUGAT II*.

8. Bahwa faktanya atas ke-4 obyek Tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam dalil gugatan point 6, *TIDAK* lagi harta milik Para *TERGUGAT*. Hal ini mengingat atas ke-4 obyek perkara tersebut telah diperjualbelikan oleh alm. NUR HIDAYAT (suami *TERGUGAT I*) kepada nasabah debitur KPR BTN sebagaimana diuraikan sebagai berikut:



8.1. Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1162 / Boyolangu, luas 144 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00041/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada **MASYITHA NURLETTE**. Hal ini sebagaimana dibuktikan dengan Akta Jual Beli No : 593/AJB/VI/2014 Tanggal 11 Juni 2014 Notaris Singgih Kurniawan, SH., M.Kn.

8.2. Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1058 / Boyolangu, luas 158 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00051/Boyolangu/2013, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada **NUR INAYAH**. Hal ini sebagaimana dibuktikan dengan Akta Jual Beli No : 590/AJB/VI/2014 Tanggal 11 Juni 2014 Notaris Singgih Kurniawan, SH., M.Kn.

8.3. Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1118/ Boyolangu, luas 102 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00012/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada **DESI NURHAYATI**. Hal ini sebagaimana dibuktikan dengan Akta PPJB No : 120 Tanggal 26 Agustus 2013 Notaris Singgih Kurniawan, SH., M.Kn.

8.4. Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1143 / Boyolangu, luas 112 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00027/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada **PRAYOGI ADINOTO**. Hal ini sebagaimana dibuktikan dengan Akta Jual Beli No : 589/AJBA/II/2014 Tanggal 11 Juni 2014 Notaris Singgih Kurniawan, SH., M.Kn.



9. Bahwa selain itu ke-4 obyek Tanah dan bangunan sebagaimana tersebut pada point 8, dibeli oleh para konsumen dengan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari TERGUGAT IV dan oleh karenanya juga berstatus sebagai jaminan kredit KPR pada TERGUGAT IV. Hal ini sebagaimana diuraikan sebagai berikut :

9.1. Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1162 / Boyolangu, luas 144 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00041/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, telah menjadi agunan kredit KPR an. debitur MASYITHA NURLETTE. Hal ini sebagaimana dibuktikan dengan Akta Perjanjian Kredit KPR No : 0003020130627000011 Tanggal 27 Juni 2013.

9.2. Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1058 / Boyolangu, luas 156 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00051/Boyolangu/2013, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, telah menjadi agunan kredit KPR an. debitur NUR INAYAH. Hal ini sebagaimana dibuktikan dengan Akta Perjanjian Kredit KPR No : 0003020130117000026 Tanggal 23 Januari 2013.

9.3. Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1118 / Boyolangu, luas 102 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00012/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, telah menjadi agunan kredit KPR an. debitur DESI NURHAYATI. Hal ini sebagaimana dibuktikan dengan Akta Perjanjian Kredit KPR No: 0003020130824000004 Tanggal 26 Agustus 2013.

9.4. Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1143 / Boyolangu, luas 112 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00027/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, telah menjadi agunan kredit KPR an. debitur PRAYOGI ADINOTO. Hal ini sebagaimana dibuktikan



dengan Akta Perjanjian Kredit KPR No : 0003020130508000004

Tanggal 10 Mei 2013.

10. Bahwa mengingat ke-4 obyek perkara tersebut pada point 8 adalah Agunan **TERGUGAT IV** yang mana merupakan jaminan kredit pembiayaan konstruksi PT. Aldi Wijaya serta jaminan KPR debitur PT. Bank Tabungan Negara, maka **TERGUGAT IV** mohon kepada Majelis Hakim untuk tidak mengabulkan permohonan **PENGGUGAT** untuk meletakkan *Sita Jaminan atas tanah dan bangunan*.
11. Bahwa **TERGUGAT IV** menolak dengan tegas Dalil Gugatan Penggugat point 9 yang menyatakan "bahwa oleh karena akibat dari perbuatan para Tergugat tersebut di atas, Para Penggugat menderita kerugian materiil total sebesar Rp. 840.000.000,-. Hal ini mengingat permasalahan dan kerugian yang dialami **PENGGUGAT** adalah mumi terkait tidak dipenuhinya prestasi dalam Perjanjian Keqasama Penyertaan Modal antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I**, oleh karenanya seharusnya tuntutan ganti rugi **PENGGUGAT** lebih tepat hanya ditujukan kepada **TERGUGAT I** selaku pihak yang terikat langsung dalam perjanjian. Hal ini sebagaimana ditegaskan Pasal 1340 KUH Perdata yang menentukan "Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga. Dengan demikian petitum **PENGGUGAT** point 5 perihal tuntutan pembayaran ganti rugi kepada **PENGGUGAT** tidak berdasar diajukan kepada **TERGUGAT IV**.
12. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, **TERGUGAT IV** mohon mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar seluruh dalil-dalil **PENGGUGAT** dalam Gugatan *a quo* ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvenkelijk verklaard*).

B. DALAM REKONVENSİ

1. Mohon dalam rekonvensi ini :



- ✓ TERGUGAT IV dalam KONVENSI disebut sebagai PENGGUGAT REKONVENSI;
- ✓ PENGGUGAT I dalam KONVENSI disebut sebagai TERGUGAT I REKONVENSI;
- ✓ PENGGUGAT II dalam KONVENSI disebut sebagai TERGUGAT II REKONVENSI;
- ✓ Untuk selanjutnya TERGUGAT I REKONVENSI dan TERGUGAT II REKONVENSI disebut TERGUGAT REKONVENSI.

2. Bahwa segala dall-dalil yang telah dikemukakan oleh **PENGGUGAT REKONVENSI** dalam konvensi di atas merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari bagian Rekonvensi ini, oleh karena itu mohon dianggap dinyatakan dan dipergunakan kembali untuk alasan gugatan dalam Rekonvensi;

3. Bahwa mengingat faktanya atas ke-4 obyek perkara secara hukum adalah berstatus sebagai agunan kredit konstruksi dan kredit KPR pada **PENGGUGAT REKONVENSI**, dan mengingat pula telah terjadi peralihan kepemilikan kepada ke-4 nasabah debitur KPR sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

3.1. Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1162 / Boyolangu, luas 144 m², atas nama **NUR HIDAYAT**, surat ukur No. 00041/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada **MASYITHA NURLETTE**.

3.2. Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1058 / Boyolangu, luas 156 m², atas nama **NUR HIDAYAT**, surat ukur No. 00051/Boyolangu/2013, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada **NUR INAYAH**.



3.3. Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1118 / Boyolangu, luas 102 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00012/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada DESI NURHAYATI.

3.4. Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1143 / Boyolangu, luas 112 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00027/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada PRAYOGI ADINOTO.

Maka, sudah selayaknya mohon majelis hakim menghukum TERGUGAT REKONVENSİ untuk menyerahkan ke-4 sertifikat obyek agunan tersebut kepada PENGGUGAT REKONVENSİ selaku pihak yang sah dan berhak atas penguasaan ke-4 sertifikat agunan tersebut.

4. Bahwa penguasaan pihak TERGUGAT REKONVENSİ atas ke-4 sertifikat Obyek Perkara tersebut tidak sah dan cacat hukum. Hal ini mengingat TERGUGAT REKONVENSİ menerima ke-4 sertifikat Obyek Perkara tersebut didasarkan atas adanya PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang menyertainya. Dalam hal ini, TERGUGAT REKONVENSİ telah lalai dalam menerima sertifikat jaminan, karena menerima sertifikat jaminan obyek perkara yang berasal dari hasil dugaan tindak pidana kejahatan penggelapan. Hal ini membuktikan TERGUGAT REKONVENSİ telah lalai dengan tidak melakukan pengecekan terlebih dahulu terhadap lokasi fisik jaminan sebelum menerima obyek perkara sebagai jaminan.

5. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT REKONVENSİ didasarkan atas bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya



oleh TERGUGAT REKONVENSİ, maka putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*ultivoorbij voorraad*) sesuai Pasal 180 ayat (1) HIR, walaupun ada bantahan, banding, atau kasasi dari TERGUGAT REKONVENSİ

6. Selain daripada itu, guna menjamin agar TERGUGAT REKONVENSİ menjalankan putusan dalam perkara ini, maka PENGGUGAT REKONVENSİ mohon pula kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar TERGUGAT REKONVENSİ dihukum untuk membayar uang paksa atau *dwangsom* sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) kepada PENGGUGAT REKONVENSİ untuk setiap hari keterlambatan apabila TERGUGAT REKONVENSİ tidak menjalankan/ melaksanakan putusan perkara ini.
7. Bahwa oleh karena TERGUGAT REKONVENSİ merupakan pihak yang bersalah dalam perkara ini akibat melakukan Perbuatan Melawan Hukum, wajar apabila kepadanya dibebani untuk menanggung seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan seluruh uraian yang telah disampaikan TERGUGAT IV / PENGGUGAT REKONVENSİ tersebut diatas, TERGUGAT IV / PENGGUGAT REKONVENSİ mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara Nomor 27/Pdt.G/2017/PN,Byw di Pengadilan Negeri Banyuwangi berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

A. DALAM KONVENSİ

1. DALAM EKSEPSİ

1. Menerima atau mengabulkan eksepsi TERGUGAT IV untuk seluruhnya;



2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima dalam putusan sela (*provis*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan jawaban TERGUGAT IV untuk seluruhnya;
3. Menyatakan bahwa TERGUGAT IV tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGGUGAT dan tidak membawa kerugian bagi PENGGUGAT;
4. Menyatakan sah secara hukum Perjanjian Kredit Pembiayaan Konstruksi antara TERGUGAT IV dengan PT. ALDY WIJAYA sebagaimana diuraikan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor: 47 tanggal 31 Mei 2012 yang dibuat dihadapan notaris Singgih, SH., M.Kn.
5. Menyatakan sah secara hukum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas 4 obyek Perkara. Sebagaimana diuraikan sebagai berikut:
 - 5.1. Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1162/Boyolangu, luas 144 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No.00041/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, telah menjadi agunan kredit KPR an. debitur **MASYITHA NURLETTE**. Hal ini sebagaimana dibuktikan dengan Akta Perjanjian Kredit KPR No : 0003020130627000011 Tanggal 27 Juni 2013.
 - 5.2. Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1058/Boyolangu, luas 156 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00051/Boyolangu/2013, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, telah menjadi agunan kredit KPR an. debitur **NUR INAYAH**. Hal ini sebagaimana dibuktikan dengan Akta Perjanjian Kredit KPR No : 0003020130117000026 Tanggal 23 Januari 2013.

- 5.3. *Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1118/ Boyolangu, luas 102 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00012/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, telah menjadi agunan kredit KPR an. debitur DESI NURHAYATI. Hal ini sebagaimana dibuktikan dengan Akta Perjanjian Kredit KPR No: 0003020130824000004 Tanggal 26 Agustus 2013.*
- 5.4. *Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1143/Boyolangu, luas 112 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00027/Boyolangu/2014, terletak di Ka/ Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, telah menjadi agunan kredit:KPR an. debitur PRAYOGI ADINOTO. Hal ini sebagaimana dibuktikan dengan Akta Perjanjian Kredit KPR No : 0003020130508000004 Tanggal 10 Mei 2013.*
6. Menyatakan sah Akta PPJB dan Kepemilikan Debitur Sebagaimana diuraikan sebagai berikut:
- 6.1 *Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1162/Boyolangu, luas 144 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00041/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada MASYITHA NURLETTE. Hal ini sebagaimana dibuktikan dengan Akta Jual Beli No : 593/AJB/VI/2014 Tanggal 11 Juni 2014 Notaris Singgih Kurniawan, SH., M.Kn.*
- 6.2 *Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1058 / Boyolangu, luas 156 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00051/Boyolangu/2013, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada NUR INAYATI. Hal ini*

sebagaimana dibuktikan dengan Akta Jual Beli No : 590/AJB/VI/2014

Tanggal 11 Juni 2014 Notaris Singgih Kurniawan, SH., M.Kn.

6.3 Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1118 /Boyolangu, luas 102 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00012/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada **DESI NURHAYATI**. Hal ini sebagaimana dibuktikan dengan Akta PPJB No : 120 Tanggal 26 Agustus 2013 Notaris Singgih Kurniawan, SH., M.Kn.

6.4 Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1143/Boyolangu, luas 112 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00027/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada **PRAYOGI ADINOTO**. Hal ini sebagaimana dibuktikan dengan Akta Jual Beli No : 589/AJB/VI/2014 Tanggal 11 Juni 2014 Notaris Singgih Kurniawan, SH., M.Kn.

7. Menyatakan **TERGUGAT IV** adalah pihak yang berhak sebagai pemegang jaminan Tanah dan bangunan, sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

7.1 Sertifikat Hak Milik No. 1162 / Boyolangu, luas 144 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00041/Boyoiangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada **MASYITHA NURLETTE**.

7.2 Sertifikat Hak Milik No. 1058 / Boyolangu, luas 156 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00051/Boyolangu/2013, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara



hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada NURINAYAH.

7.3 Sertifikat Hak Milik No. 1118 / Boyolangu, luas 102 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00012/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara *hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada DESINURHAYATI.*

7.4 Sertifikat Hak Milik No. 1143 / Boyolangu, luas 112 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00027/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara *hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada PRAYOGIADINOTO.*

8. Menolak permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) yang diajukan PENGUGAT atas Tanah dan bangunan, sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

8.1 *Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1162 / Boyolangu, luas 144 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00041/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada MASYITHA NURLETTE.*

8.2 *Behwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1058 / Boyolangu, luas 156 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00051/Boyolangu/2013, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada NUR INAYAH*

8.3 *Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1118 / Boyolangu, luas 102 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00012/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri,*

Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada DESI NURHAYATI,

8.4 Bahwa atas Sertifikat Hak Milik No. 1143 / Boyolangu, luas 112 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00027/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada PRAYOGI ADINOTO

9. Menolak permohonan ganti rugi dan uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT IV.

10. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

B. DALAM REKONVENSİ

1. Menyatakan TERGUGAT REKONVENSİ telah melakukan perbuatan melawan hukum;

2. Menyatakan cacat hukum / tidak sah secara hukum terhadap tindakan penguasaan TERGUGAT REKONVENSİ atas ke-4 sertifikat obyek perkara, sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

2.1. Sertifikat Hak Milik No. 1162 / Boyolangu, luas 144 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00041/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada MASYITHA NURLETTE.

2.2. Sertifikat Hak Milik No. 1058 / Boyolangu, luas 156 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00051/Boyolangu/2013, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada NUR INAYAH.



2.3. Sertifikat Hak Milik No. 1118 / Boyolangu, luas 102 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00012/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada DESI NURHAYATI.

2.4. Sertifikat Hak Milik No. 1143 / Boyolangu, luas 112 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00027/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada PRAYOGI ADINOTO

3. Menghukum TERGUGAT REKONVENSII untuk menyerahkan ke-4 sertifikat obyek perkara, sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

3.1. Sertifikat Hak Milik No. 1162 / Boyolangu, luas 144 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00041/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada MASYITHA NURLETTE.

3.2. Sertifikat Hak Milik No. 1058 / Boyolangu, luas 156 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00051/Boyolangu/2013, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada NUR INAYAH.

3.3. Sertifikat Hak Milik No. 1118 / Boyolangu, luas 102 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00012/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, DESI NURHAYATI

3.4. Sertifikat Hak Milik No. 1143 / Boyolangu, luas 112 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00027/Boyolangu/2014



terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, *secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada PRAYOGI ADINOTO*

4. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar uang paksa (dwangsom) atas keterlambatan pelaksanaan putusan ini sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) perhari;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (verzet), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali.
6. Menghukum Para TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini;
7. Menghukum TURUT TERGUGAT REKONVENSİ untuk patuh terhadap Putusan ini;

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, TERGUGAT IV KONVENSİ / PENGGUGAT REKONVENSİ mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I, Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menanggapi sebagaimana dalam surat repliknya tertanggal 07 juni 2017;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Para Penggugat Konvensi/Para tergugat Rekonvensi menanggapi sebagaimana dalam replik yang diajukan 18 mei 2017 yang menanggapi Gugatan Rekonvensi sebagai berikut:



1. Bahwa segala yang termuat dalam bab eksepsi dan konvensi di atas dianggap tertuang dan terbaca kembali seluruhnya sebagai bagian yang tak terpisahkan dalam bab rekonvensi ini;
2. Bahwa sepatutnya Tergugat Rekonvensi bertanggung jawab atas perkara ini, karena menunjuk Tergugat II/Penggugat Rekonvensi II sebagai notaris dan memberikan peluang kepadanya untuk melakukan perbuatan melawan hukum yang berakibat nyata merugikan Para Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa penguasaan buku sertifikat hak milik objek sengketa oleh para Penggugat adalah sah menurut hukum, dilakukan dengan akta perjanjian kerjasama yang jelas, masing-masing pihak yang melakukan perjanjian adalah orang-orang yang bersangkutan langsung yaitu Tergugat I sebagai pemilik dan atas nama (sebab yang halal), kesemuanya cakap hukum, dihadapan pejabat yang berwenang, dan patut dilindungi oleh hukum, oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo untuk menolak rekonvensi dari Penggugat rekonvensi atau setidaknya dinyatakan bahwa rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;
4. Bahwa dugaan tindak pidana yang menurut Penggugat Rekonvensi dilakukan oleh oknum notaris tunjukannya sendiri belumlah ada kekuatan pembuktian yang mutlak, karena masih dalam bentuk laporan dan belum ada putusan yang menyatakan bahwa memang ada tindak pidana penggelapan sebagaimana yang dimaksud. Dalil bahwa sudah dilaporkan dugaan tindak pidana tersebut juga patut diragukan, karena yang diduga melakukan tindak pidana yaitu Tergugat II/Penggugat Rekonvensi II masih ada diluar dan belum diproses hukum, oleh karenanya dalil tersebut mohon diabaikan;



5. Bahwa untuk dalil-dalil selain dan selebihnya tidak perlu kami tanggapi dan akan Tergugat Konvensi buktikan dalam agenda sidang pembuktian;

Berdasarkan uraian di atas, maka Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon agar menolak Gugatan Rekonvensi yang diajukan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Atau apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap replik tersebut, Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi menanggapi sebagaimana dalam duplik yang diajukannya pada tanggal 31 mei 2017;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi mengajukan foto copy bukti surat yang telah dibea materai sebagai berikut:

1. Foto copy salinan akta perjanjian Nomor 96 tanggal 27 oktober 2014, diberi tanda P-1;
2. Foto copy sertifikat hak milik Nomor 1162, diberi tanda P-2;
3. Foto copy sertifikat hak milik Nomor 1143, diberi tanda P-3;
4. Foto copy sertifikat hak milik Nomor 1118, diberi tanda P-4;
5. Foto copy sertifikat hak milik Nomor 1058, diberi tanda P-5;
6. Foto copy buku tabungan Heru Supriyadi, diberi tanda P-6;

Menimbang, bahwa selain itu, Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

1. Saksi AGUS BUDIARTO;



- Bahwa saksi adalah teman Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi II;
 - Bahwa saksi pernah melihat penyerahan uang dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi II kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I;
 - Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi II menyerahkan uang kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) pada sekitar 3 (tiga) atau 4 (empat) tahun yang lalu;
 - Bahwa saksi walaupun melihat penyerahan uang, tetapi tidak mengetahui nominalnya pada waktu itu;
 - Bahwa saksi mengetahui nominal uang pada waktu itu dari mendengar cerita dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I;
 - Bahwa ketika itu saksi kebetulan sedang main ke rumah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi II;
 - Bahwa uang tersebut diserahkan secara tunai ke dalam tas kresek;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui maksud penyerahan uang tersebut karena saksi setelah uang diserahkan, langsung keluar rumah;
 - Bahwa saksi tidak mendapat apa pun dari penggunaan atau penyerahan uang tersebut;
2. Saksi HENDRI PURWANTORO;
- Bahwa saksi mengenal baik Tergugat II;
 - Bahwa saksi juga mengenal Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I sebagai rekan kerjanya;
 - Bahwa Tergugat II pernah meminta bantuan kepada saksi untuk mencari orang-orang yang mempunyai uang dan mau diajak untuk berbisnis;



- Bahwa dari peristiwa tersebut, saksi kemudian menghubungi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I yang dianggapnya cukup dari segi finansial;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I kemudian setelah itu membuat perjanjian kerja sama dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi II dihadapan Tergugat II pada sekitar 3 (tiga) atau 4 (empat) bulan kemudian;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa-apa yang diperjanjikan oleh keduanya;
- Bahwa kemudian saksi mengetahui tentang adanya perjanjian yang dilakukan di Kantor Tergugat II yang dihadiri oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I dan Bu Sekar yang datang 10 (sepuluh) menit kemudian;
- Bahwa saksi juga berada di tempat tersebut;
- Bahwa pada saat itu terjadi penyerahan uang dari Penggugat Konvensi/Tergugat I kepada Tergugat II lalu Tergugat II menyerahkan sejumlah sertifikat kepada Penggugat Konvensi/Tergugat I;
- Bahwa pada waktu itu, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I menyerahkan uang kepada Tergugat II sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- Bahwa saksi ikut dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I pergi mengambil uang di Bank BCA sebanyak 2 (dua) sampai 3 (tiga) kali penarikan;
- Bahwa saksi masih ingat bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I mengatakan baru menerima 6 (enam) sertifikat dari Tergugat II;
- Bahwa saksi juga melihat peristiwa penanda tangan perjanjian



- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang isi perjanjian yang ditanda tangani tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat IV Kunvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan foto copy surat yang telah dibea materai sebagai berikut:

1. Foto copy salinan akta perjanjian kredit tanggal 29 mei 2012, diberi tanda T.IV-1;
2. Foto copy Surat Keterangan Tergugat II tanggal 31 mei 2012, diberi tanda T.IV-2
3. Foto copy Surat Keterangan Tergugat II tanggal 27 juni 2013, diberi tanda T.IV-3;
4. Foto copy Perjanjian Kredit antara Bank Tabungan Negara (BTN) dengan Masyita Nurlette tanggal 27 juni 2013, diberi tanda T.IV-4;
5. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 593/AJB/VI/2014 antara almarhum Nur Hidayat dengan Masyita Nurlette, diberi tanda T.IV-5;
6. Foto copy Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan Nomor 307/2013, diberi tanda T.IV-6;
7. Foto copy Surat Keterangan dari Tergugat II tanggal 10 mei 2013, diberi tanda T.IV-7;
8. Foto copy Perjanjian Kredit antara Bank Tabungan Negara (BTN) dengan Prayogi Adinoto tanggal 10 mei 2013, diberi tanda T.IV-8;
9. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 589/AJB/VI/2014 antara almarhum Nur Hidayat dengan Prayogi Adinoto tanggal 11 juni 2014, diberi tanda T.IV-9;
10. Foto copy Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan Nomor 111/2013, diberi tanda T.IV-10;
11. Foto copy Perjanjian Kredit antara Bank Tabungan Negara (BTN) dengan Nur Inayah tanggal 23 januri 2013, diberi tanda T.IV-11;



12. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 590/AJB/VI/2014 antara Almarhum Nur Hidayat dengan Nur Inayah tanggal 11 juni 2014, diberi tanda T.IV-12;
 13. Foto copy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 123/2013, diberi tanda T.IV-13;
 14. Foto copy Surat Keterangan dari Tergugat II tanggal 26 agustus 2013, diberi tanda T.IV-14;
 15. Foto copy Perjanjian Kredit antara Bank Tabungan Negara dengan Desi Nurhayati tanggal 26 agustus 2013, diberi tanda T.IV-15;
 16. Foto copy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 57/2013, diberi tanda T.IV-16;
- Menimbang, bahwa selain itu, Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan saksi-saksi yang dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi PRAYOGO ADINOTO;

- Bahwa saksi adalah salah satu pemilik Rumah di Perumahan Garuda Regency tepatnya di Blok D-16;
- Bahwa saksi membeli tanah dan rumah tersebut pada tahun 2013 dengan cara kredit;
- Bahwa saksi membeli rumah tersebut awalnya karena melihat brosur dan menjadi tertarik untuk membeli rumah pada perumahan tersebut;
- Bahwa saksi sempat melihat lokasi rumah yang akan dibelinya namun belum sempat melihat sertifikatnya;
- Bahwa rumah yang dibeli oleh saksi pada akta Jual Beli hanya tanahnya saja sedangkan untuk banguannya menjadi tanggung jawab developer;
- Bahwa Tergugat I ikut mengelola perusahaan perumahan tersebut;

- Bahwa almarhum Nurhidayat sebagai pihak dari Developer pada saat itu ikut menjelaskan dengan menunjukkan lokasi rumah di perumahan tersebut
- Bahwa saksi membeli tanah dan rumah itu sebesar Rp160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi membuat kesepakatan jual beli rumah tersebut di Kantor Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya Putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I mendalilkan bahwa Gugatan salah sasaran oleh karena Almarhum Nur Hidayat yang menjadi pihak dalam perjanjian penyertaan modal pada saat itu dalam kapasitas sebagai Direktur PT. Aldy Wijaya, sehingga oleh karenanya Gugatan harus ditujukan kepada PT. Aldy Wijaya sebagai badan hukum yang memiliki kekayaan terpisah dengan Almarhum Nur Hidayat sebagai pribadi;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi menanggapi eksepsi tersebut dengan mendalilkan bahwa eksepsi tersebut harus ditolak karena Gugatan didasarkan pada perjanjian Penyertaan Modal Nomor 96 tertanggal 27 oktober 2014, yang di dalam perjanjian tersebut masing-masing pihak bertindak atas nama pribadi;



Menimbang, bahwa setelah memperhatikan isi perjanjian Nomor 96 tertanggal 27 oktober 2014, identitas dari pihak-pihak yang dicantumkan sebagai pihak yang membuat kesepakatan, tidak mencantumkan almarhum Nur Hidayat sebagai pihak yang bertindak selaku Direktur PT. Aldi Wijaya, sehingga oleh karenanya haruslah dipandang bahwa almarhum Nur Hidayat dalam perjanjian tersebut, bertindak atas nama dirinya sendiri;

Bahwa oleh karena almarhum Nur Hidayat bertindak bukan dalam kapasitas mewakili PT. Aldy Wiaya, maka sudah tepat apabila Gugatan ditujukan kepada ahli waris Almarhum Nur Hidayat;

Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka eksepsi yang telah diajukan tersebut adalah eksepsi yang tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I mendalilkan bahwa Gugatan kurang subyek karena almarhum Nur Hidayat selain meninggalkan Tergugat I sebagai ahli waris, juga meninggalkan 2 (dua) orang anak. Dalam hal ini Gugatan tidak menggugat anak pertama yang sudah dewasa dan telah berkeluarga sebagai ahli waris yang mampu bertindak dan bertanggung jawab sendiri;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi menanggapi eksepsi tersebut dengan mendalilkan bahwa anak pertamanya tidak perlu digugat karena anak tersebut bukan anak kandung dari almarhum Nur Hidayat. Tergugat I sebelum menikah dengan almarhum Nur Hidayat adalah berstatus janda beranak satu;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 174 Kompilasi Hukum Islam dan Hukum Kewarisan Islam, dinyatakan bahwa pokok sebab mewarisi dalam Islam terbatas pada 3 (tiga) tiga, yaitu:



1. Pertama, sebab kekerabatan (*qarabah*), atau disebut juga sebab *nasab* (garis keturunan);
2. Kedua, sebab perkawinan (*mushaharah*);
3. Ketiga, sebab memerdekakan budak (*wala*);

Dengan demikian, jelas bahwa anak tiri bukan termasuk ahli waris, karena tidak ada sebab mewarisi (*asbabul mirats*) antara si *mayit* dengan anak tiri sehingga anak tiri hanya dapat diberikan harta warisan secara hibah oleh yang telah meninggal;

Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah tersebut, maka anak tiri dari Tergugat I tidak perlu dijadikan sebagai pihak, sehingga eksepsi tersebut adalah eksepsi yang tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I mendalilkan Gugatan kabur karena judul Gugatan Para Pengugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah Gugatan perbuatan melawan hukum, akan tetapi Gugatan didasarkan pada perjanjian penyertaan modal sehingga Gugatan menjadi tidak jelas, apakah diajukan sebagai Gugatan mengenai perbuatan melawan hukum atau mengenai Gugatan ingkar janji (*wanprestasi*);

Menimbang, bahwa Para Pengugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi menanggapi eksepsi tersebut dengan mendalilkan bahwa Gugatan telah jelas sebagai Gugatan mengenai perbuatan melawan hukum, sebab apa yang sudah diperjanjikan di dalam perjanjian penyertaan modal sebagai dasar Gugatan ini ternyata terdapat keterlibatan pihak lain yaitu Tergugat IV yang turut menguasai objek sengketa dengan memasang label BTN di dinding rumah objek sengketa;

Menimbang, bahwa melihat suatu Gugatan tidak boleh hanya memperhatikan judulnya akan tetapi harus dilihat dari posita dan petitum Gugatan. Bahwa setelah memperhatikan Gugatan, Posita Gugatan hanya



(satu) sampai dengan angka 4 (empat) menguraikan peristiwa tentang sumber dana dan penyerahan modal oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi kepada Almarhum Nur Hidayat, sampai dengan terjadinya perjanjian antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I dengan almarhum Nur Hidayat di hadapan Tergugat II dengan jaminan beberapa sertifikat tanah. Bahwa posita angka 5 (lima) sampai dengan posita angka 7 (tujuh) menguraikan tentang pelaksanaan perjanjian yang awalnya lancar dan pelaksanaan pengembalian modal yang tidak kunjung dibayarkan oleh almarhum Nur Hidayat tersebut sampai dengan almarhum Nur Hidayat meninggal dunia. Bahwa selanjutnya posita angka 8 (delapan) sampai dengan posita angka 9 (sembilan), Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi menguraikan peristiwa tentang ke 4 (empat) sertifikat yang kemudin dijaminan oleh almarhum Nur Hidayat kepada Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan bantuan Tergugat II yang dianggap telah merugikan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi.

Menimbang, bahwa sehubungan dengan posita tersebut, Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi pada petitum angka 5 (lima), meminta kepada Pengadilan agar menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian dengan rincian pengembalian modal 7 (tujuh) buku sertifikat, dan keuntungan yang dijanjikan pada masing-masing sertifikat hak milik;

Bahwa petitum angka 4 (empat) dari Gugatan yang memohon agar Pengadilan menyatakan perbuatan Para Tergugat yang menjaminkan fisik bangunan objek sengketa kepada Tergugat IV dengan bantuan Tergugat II sebagai perbuatan melawan hukum, telah mempertegas bahwa Gugatan yang diajukannya adalah termasuk Gugatan Perbuatan melawan hukum karena hal tersebut tidak diperjanjikan dalam kesepakatan yang telah dibuat.



Bahwa petitum angka 5 (lima) yang memohon kepada Pengadilan agar menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp840.000.000,00 (delapan ratus empat puluh juta rupiah) dengan rincian pengembalian modal 7 (tujuh) sertifikat yang totalnya sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) dan keuntungan yang dijanjikan dari setiap sertifikat hak milik tersebut yang totalnya sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah), telah mempertegas bahwa Gugatan yang diajukan adalah juga mengandung Gugatan wanprestasi, karena telah mempermasalahkan objek perikatan terdahulu, yaitu kesepakatan penanaman modal dengan jaminan 10 (sepuluh) sertifikat tanah;

Menimbang, bahwa dari uraian di atas, ternyata Gugatan masih dapat dipahami sebagai Gugatan yang menggabungkan antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Gugatan Wanprestasi, sehingga oleh karenanya eksepsi yang mendalilkan bahwa Gugatan tidak dapat dimengerti tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa Gugatan kabur karena telah mencampur adukkan Gugatan Perbuatan melawan hukum dengan Gugatan wanprestasi, dan telah menyebabkan Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi menjadi kebingungan dalam menjawab Gugatan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi menanggapi eksepsi tersebut dengan mendalilkan bahwa Gugatan tidak mencampur adukkan antara Gugatan perbuatan melawan hukum dengan Gugatan wanprestasi. Hal itu telah jelas dalam posisi Gugatan, yaitu timbulnya perbuatan melawan hukum oleh karena terjadinya peristiwa



dimana objek sengketa dialihkan kepada pihak lain, tanpa ada tanggapan dan klarifikasi kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa pertimbangan mengenai eksepsi tentang Gugatan yang sulit dimengerti telah dipertimbangkan dan ditolak dalam pertimbangan sebelumnya, sehingga oleh karenanya akan langsung dipertimbangkan mengenai boleh atau tidaknya dilakukan penggabungan 2 (dua) Gugatan dalam satu Gugatan;

Bahwa terdapat beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang tidak membolehkan penggabungan antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Gugatan wanprestasi, namun terdapat pula beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang membenarkan dibolehkannya penggabungan Gugatan seperti pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 677 K/Sip/1972 tanggal 13 desember 1972 yang kaidah hukumnya menyatakan bahwa "menurut jurisprudensi tetap" Mahkamah Agung dapat dibenarkan *judex facti* menggabungkan dua/lebih Gugatan perdata, sepanjang terdapat hubungan yang erat satu sama lain. Namun tidak dapat dibenarkan, bilamana *judex facti* menggabungkan dua perkara gugatan yang satu (Nomor 53/Pdt.g/1972) dijadikan sebagai Gugatan Rekonvensi terhadap Gugatan perdata yang lainnya (Nomor 521/Pdt.G/1971)*;

Bahwa Majelis memilih untuk mengikuti Yurisprudensi yang membolehkan penggabungan Gugatan yang berkaitan satu sama lain atas dasar pertimbangan bahwa penggabungan itu akan mempermudah proses persidangan serta akan menegakkan asas peradilan cepat, sederhana dan murah bagi para pencari keadilan, sehingga oleh karena itu selanjutnya akan dipertimbangkan apakah terdapat hubungan yang erat satu sama lain antara kedua Gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut;

Bahwa dalil gugatan tentang adanya perbuatan melawan hukum didasarkan pada dalil adanya penjaminan ke 4 (empat) sertifikat hak milik yang masih termasuk dalam termasuk dalam 10 (sepuluh) tanah yang diperjanjikan dalam perjanjian penyertaan modal Nomor 96 tertanggal 27 oktober 2014;

Bahwa hal itu membuktikan bahwa terdapat kaitan erat satu sama lain dalam kedua Gugatan yang diajukan, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut maka penggabungan Gugatan tersebut adalah sah menurut hukum;

Bahwa oleh karena gugatan tersebut saling berkaitan satu sama lain, maka Majelis membolehkan penggabungan Gugatan tersebut, sehingga oleh karenanya eksepsi Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut, harus lah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai legal standing untuk menggugat Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi, karena Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi, hal ini karena hubungan hukum yang timbul dalam kaitannya dengan permasalahan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah hanya hubungan hukum antara Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi terkait dengan pemenuhan pelaksanaan perjanjian kerja sama penyertaan modal;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi menanggapi eksepsi tersebut dengan mendalilkan bahwa Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi digugat karena di dalam perjanjian penyertaan modal tersebut terdapat keterlibatan pihak lain yaitu Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang turut menguasai objek



sengketa dengan memasang label BTN di dinding rumah objek sengketa tanpa adanya tanggapan dan klarifikasi kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan Gugatan, Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi digugat terkait dengan dalil yang diuraikan pada posita angka 8 (delapan), yang mendalilkan bahwa ke empat sertifikat yang merupakan jaminan penyertaan modal, telah dijamin oleh almarhum Nur Hidayat kepada Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Bahwa posita Gugatan tersebut, menurut Majelis telah cukup untuk menjelaskan adanya hak bagi Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk menggugat Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi, karena ke empat tanah tersebut adalah termasuk tanah yang telah dijadikan objek jaminan dalam perjanjian penyertaan modal, sehingga oleh karenanya eksepsi tersebut adalah eksepsi yang tidak beralasan sehingga harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa orang/pihak yang seharusnya ditarik dalam Gugatan tidak lengkap, hal itu terkait dengan Gugatan yang mempersoalkan 4 (empat) objek tanah dan bangunan yang sudah bukan lagi harta dari Para Tergugat. Objek sengketa tersebut telah diperjual belikan oleh Alm. Nur Hidayat kepada nasabah kreditur Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi yaitu MASYITA NURLETTE, NUR INAYAH, DESI NURHAYATI dan PRAYOGI ADINOTO, yang telah menguasai secara fisik objek perkara tersebut, sehingga apabila tidak digugat maka akan mengakibatkan Putusan menjadi non executable;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi menanggapi dalil eksepsi tersebut dengan mendalilkan bahwa



eksepsi tersebut harus ditolak, karena Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi sengaja menyembunyikan pihak-pihak tersebut, dan para pihak tersebut tidak tertuang dalam agunan objek sengketa, sehingga para pihak tersebut menjadi tidak jelas untuk dapat dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan surat Gugatan, para pihak yang dimaksud oleh Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak diuraikan atau didalilkan dalam Gugatan;

Bahwa selanjutnya petitum Gugatan yang dimintakan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah gugatan ganti rugi berupa uang yang terdiri dari pengembalian modal ke-7 (tujuh) sertifikat dan keuntungan yang dijanjikan;

Oleh karena petitum Gugatan tidak meminta penyerahan tanah-tanah yang disebutkan sebagai objek Gugatan melainkan hanya meminta ganti rugi berupa uang, maka Putusan tidak akan mengalami non executable sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi tentang kurangnya pihak tersebut harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah mengenai tuntutan ganti rugi modal dan keuntungan dari adanya perbuatan melawan hukum dan



wanprestasi yang telah dilakukan oleh almarhum Nur Hidayat dan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah telah diakui atau setidaknya tidak dibantah maka harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat/Tergugat Rekonvensi II pada tanggal 27 oktober 2014 telah membuat perjanjian kerjasama penyertaan modal dengan almarhum Nur Hidayat/suami Tergugat I dihadapan Tergugat II sebaga notaris di Kabupaten Banyuwangi sebagaimana termuat dalam akta perjanjian penyertaan modal Nomor 96;
- Bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah memberikan modal sebesar Rp1000.000.000,00 (satu milyar rupiah) kepada almarhum Nur Hidayat guna pembangunan sepuluh bangunan rumah permanen Perumahan Garuda Regency yang terletak di Kelurahan Boyolangu Kecamatan Giri Kabupaten Banyuwangi;
- Bahwa almarhum Nur Hidayat dalam kesepakatan tersebut menjaminkan sepuluh sertifikat hak milik kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi II yaitu Sertifikat hak milik Nomor 1158/Boyolangu, Sertifikat hak milik Nomor 1157/Boyolangu, Sertifikat hak milik Nomor 1162/Boyolangu, Sertifikat hak milik Nomor 1058/Boyolangu, Sertifikat hak milik Nomor 1140/Boyolangu, Sertifikat hak milik Nomor 1112/Boyolangu, Sertifikat hak milik Nomor 1118/Boyolangu, Sertifikat hak milik Nomor 1111/Boyolangu, Sertifikat hak milik Nomor 1119/Boyolangu, dan Sertifikat hak milik Nomor 1143/Boyolangu;
- Bahwa biaya untuk pembangunan satu rumah adalah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);



- Bahwa modal sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) tersebut adalah uang milik Penggugat II yang mana antara Penggugat I dan Penggugat II adalah sahabat dekat dan ada perjanjian lisan dengan unsur saling percaya diantara keduanya;
- Bahwa penyerahan modal dengan total Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I dengan cara bertahap, yaitu transfer kepada Tergugat III sebesar Rp257.000.000,00 (dua ratus lima puluh tujuh juta rupiah) selebihnya diserahkan tunai kepada almarhum Nur Hidayat, selebihnya lagi diserahkan/dititipkan secara tunai kepada Tergugat II selaku notaris yang membuat akte tersebut;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi II telah menerima pengembalian modal 3 (tiga) unit sertifikat hak milik sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sekaligus keuntungannya yaitu Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
- Bahwa 3 (tiga) buah buku sertifikat hak milik sudah diserahkan kepada almarhum Nur Hidayat;
- Bahwa kemudian pernah terjadi lagi penjualan 3 (tiga) unit rumah namun almarhum Nur Hidayat tidak menyerahkan keuntungan yang seharusnya diterima oleh Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, karena akan dipinjam untuk keperluan pribadi keluarga almarhum Nur Hidayat yang mendesak;
- Bahwa masih tersisa 4 (empat) buku sertifikat yang masih berada dalam penguasaan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yaitu, Sertifikat hak milik Nomor 1162/Boyolangu, Sertifikat hak milik Nomor 1058/Boyolangu, Sertifikat hak milik Nomor 1118/Boyolangu, dan Sertifikat hak milik Nomor 1143/Boyolangu.



- Bahwa setelah peristiwa tersebut almarhum Nur Hidayat tidak pernah lagi membayarkan keuntungan penjualan rumah kepada para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi hingga meninggal dunia;
- Bahwa ke empat rumah yang sertifikatnya masih dipegang oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah terjual kepada pihak lain dan diagunkan kepada Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Tergugat I membantah dalil Gugatan dengan mendalihkan bahwa Tergugat I tidak pernah mengetahui adanya penyerahan modal dan perjanjian penyertaan modal yang telah disepakati oleh suaminya almarhum Nur Hidayat dan Tergugat I baru mengetahui adanya sertifikat yang telah dikuasai oleh Para ketika almarhum Nur Hidayat telah meninggal dunia;

Menimbang, bahwa Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi membantah dalil Gugatan sebagai berikut:

- Bahwa seluruh sertifikat yang ada di perumahan Garuda Regency adalah agunan PT. Aldy Wijaya kepada Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi, termasuk 10 (sepuluh) sertifikat yang dimaksud oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang menjadi jaminan dari almarhum Nur Hidayat kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi II. Hal itu didasarkan pada pernah terjadinya perjanjian kredit antara PT. Aldy Wijaya dengan Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi guna pembangunan perumahan Garuda Regency dengan plafon kredit sebesar Rp7.500.000.000,00 (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) dengan akad kredit pada tanggal 29 mei 2012 dihadapan Tergugat II sebagaimana diuraikan dalam akta perjanjian Nomor 47 tanggal 31 mei 2012.



- Bahwa Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak melakukan suatu perbuatan melawan hukum karena 10 sepuluh sertifikat yang dimaksud oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah termasuk menjadi agunan kredit konstruksi Tergugat IV sejak tanggal 29 mei 2012, jauh sebelum adanya perjanjian penyertaan modal yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I pada tanggal 27 oktober 2014;

Menimbang, bahwa oleh karenanya yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah Tergugat I tidak mengetahui adanya kesepakatan penyertaan dan penyerahan modal oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi kepada almarhum Nur Hidayat?;
2. Apakah 10 (sepuluh) sertifikat yang telah diperjanjikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi II dengan almarhum Nur Hidayat adalah termasuk agunan dari PT. Aldy Wijaya kepada Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada perjanjian kredit yang dilakukan pada tanggal 29 mei 2012 ?;
3. Apakah almarhum Nur Hidayat/Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah mengalihkan keempat tanah yang merupakan jaminan pembayaran kepada Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi?;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Majelis selanjutnya akan mempertimbangkan pokok permasalahan pertama sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR, maka Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-6 dan 2 (dua) orang saksi yang bernama AGUS BUDIANTO dan HENDRI PURWANTORO, sedangkan Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti T.IV-1 sampai dengan bukti T.IV-16 dan 1 (satu) orang saksi yang bernama PRAYOGO ADINOTO;

Menimbang, bahwa berdasarkan dari alat-alat bukti yang telah diajukan tersebut, bukti P-1 berupa salinan akta perjanjian penyertaan modal Nomor 96 tanggal 27 oktober 2014 yang isi menyatakan bahwa pada hari senin tanggal 27 oktober 2014, almarhum Nur Hidayat dan Tergugat I masing-masing telah menghadap kepada Notaris Singgih Kurniawan (Tergugat II), untuk melakukan perjanjian kerja sama penyertaan modal dengan Heru Supriyadi (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I). Bahwa dalam bukti tersebut, dinyatakan pula bahwa perjanjian yang akan dilakukan oleh suaminya almarhum Nur Hidayat adalah sepengetahuan dan atas persetujuan dari Tergugat I yang ikut pula menanda tangani akta tersebut;

Bahwa bukti tersebut adalah akta otentik oleh karena dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, sehingga dengan tidak dibantahnya bukti tersebut oleh Tergugat I, telah menjadikan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dalam hal ini berhasil membuktikan bahwa perjanjian penyertaan modal tersebut adalah atas sepengetahuan dari Tergugat I;

Bahwa bukti tersebut juga didukung oleh keterangan saksi HENDRI PURWANTORO yang menerangkan pernah melihat Tergugat I mendatangi Kantor Tergugat II dan melakukan penandatanganan pada sebuah akta perjanjian;

Bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap bukti-bukti tersebut, maka terjawab pokok permasalahan yang pertama bahwa Tergugat I telah



mengetahui dan menyetujui perjanjian penyertaan modal yang telah dilakukan oleh suaminya almarhum Nur Hidayat;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan pokok persengketaan yang kedua yaitu apakah 10 (sepuluh) sertifikat yang telah diperjanjikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi II dengan almarhum Nur Hidayat termasuk agunan dari PT. Aldy Wijaya kepada Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 29 mei 2012;

Menimbang, bahwa oleh karena kedua belah pihak masing-masing mendasarkan dalil-dalil penguasaan atas sertifikat tersebut dengan menunjuk pada akta perjanjiannya masing-masing, maka jawaban atas pokok permasalahan tersebut dapat terjawab, cukup dengan memperhatikan pada masing-masing akta perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak;

Bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dalam sidang telah mengajukan bukti salinan akta perjanjian Nomor 96 tanggal 27 oktober 2014 (bukti P-1) yang didalamnya menerangkan bahwa kesepuluh sertifikat yaitu sertifikat Hak Milik Nomor 1158/Boyolangu, sertifikat Hak Milik Nomor 1057/Boyolangu, sertifikat Hak milik Nomor 1162/Boyolangu, sertifikat Hak Milik Nomor 1058/Boyolangu, sertifikat hak Milik Nomor 1140/Boyolangu, sertifikat Hak Milik Nomor 1112/Boyolangu, sertifikat Hak milik 1118/Boyolangu, sertifikat hak Milik Nomor 1111/Boyolangu. Sertifikat Hak Milik Nomor 1119/Boyolangu, sertifikat Hak Milik Nomor 1143/Boyolangu atas nama almarhum Nur Hidayat, adalah merupakan sertifikat yang telah diserahkan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi II guna jaminan penyertaan modal untuk finishing dan pembangunan rumah di Perumahan Garuda Regency;

Bahwa Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga telah mengajukan salinan akta perjanjian kredit (bukti T.IV-1) yang menerangkan bahwa pada tanggal 29 mei 2012, Heru Wicaksono dan Hanna Widjaja dalam

kapasitas mewakili Bank Tabungan Negara dengan dan Vita Oktavia Ningsih yang bertindak mewakili, melakukan perjanjian dimana Bank Tabungan Negara telah . fasilitas kredit KYG (Kredit Yasa Griya) kepada PT. Aldy Wijaya sebesar Rp7.500.000.000,00 (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) guna pembiayaan pembangunan Proyek Perumahan Garuda Regency sebanyak 103 (seratus tiga) unit rumah dihadapan Tergugat II;

Bahwa dalam bukti T.IV-1 tersebut, di terangkan pula bahwa guna menjamin pembayaran kredit, PT. Aldy Wijaya memberikan/menyerahkan jaminan kepada Bank Tabungan Negara berupa tanah yang di atasnya merupakan lokasi proyek perumahan "Garuda Regency" yang terletak di Kelurahan Boyolangu Kecamatan Giri Kabupaten Banyuwangi, yaitu sebidang tanah dengan peta bidang NIB Nomor 12.37.17.02.00955 seluas 8.595 M2 (delapan ribu lima ratus sembilan puluh lima meter persegi), persil Nomor 87 blok S.I, Kohir 02. Dan Sertifikat Hak Milik (SHM) sebanyak 45 (empat puluh lima) unit pecahan yang akan digabung menjadi SHGB induk dengan rincian sertifikat yaitu, SHM Nomor 703, SHM Nomor 704, SHM Nomor 705, SHM Nomor 706, SHM Nomor 707, SHM Nomor 708, SHM Nomor 709, SHM Nomor 710, SHM Nomor 711, SHM Nomor 712, SHM Nomor 713, SHM Nomor 714, SHM Nomor 715, SHM Nomor 716, SHM Nomor 717, SHM Nomor 718, SHM Nomor 719, SHM Nomor 720, 721, SHM Nomor 722, SHM Nomor 723, SHM Nomor 724, SHM Nomor 725, SHM Nomor 726, SHM Nomor 727, SHM Nomor 728, SHM Nomor 729, SHM Nomor 730, SHM Nomor 731, SHM Nomor 732, SHM Nomor 733, SHM Nomor 735, SHM Nomor 736, SHM Nomor 737, SHM Nomor 738, SHM Nomor 739, SHM Nomor 740, SHM Nomor 741, SHM Nomor 742, SHM Nomor 743, SHM Nomor 744, SHM Nomor 745, SHM Nomor 746, SHM Nomor 747, SHM Nomor 748, dan SHM Nomor 179;



Bahwa memperhatikan kata-kata pada Par perjanjian kredit Nomor 47 tanggal 29 mei 2012 yang pokok dari PT. Aldy Wijaya adalah " tanah yang diatasnya merupakan proyek perumahan "GARUDA REGENCY" yang terletak di Kelurahan, Boyolangu Kecamatan Giri Kabupaten Banyuwangi tersebut, maka dalam hal ini seluruh tanah yang akan dijadikan perumahan oleh PT. Aldy Wijaya dengan nama proyek perumahan "GARUDA REGENCY" telah dijaminan seluruhnya oleh PT. Aldy Wijaya kepada Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, dan memperhatikan bukti P-1 yang dalam pasal 1 (satu) menyatakan bahwa sertifikat yang diserahkan oleh almarhum Nur Hidayat adalah termasuk sertifikat hak milik perumahan GARUDA REGENCY, maka dengan memperhatikan tanggal dan tahun dibuatnya perjanjian tersebut, maka terjawablah pokok persengketaan yang kedua bahwa kesepuluh sertifikat yang telah diperjanjikan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan almarhum Nur Hidayat adalah merupakan tanah jaminan yang telah diperjanjikan sebelumnya oleh PT. Bank Tabungan Negara (BTN)/Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan PT. Aldy Wijaya pada tanggal 29 mei 2012;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan pokok persengketaan yang ketiga yaitu apakah almarhum Nur Hidayat/Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah mengalihkan ke empat tanah yang merupakan jaminan pembayaran kepada Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi?;

Bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan bahwa ke empat tanah yang dimaksud oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah termasuk tanah-tanah yang merupakan jaminan kredit PT. Aldy Wijaya

kepada Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 29 Mei 2012;

Bahwa dasar dari dalil Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah didasarkan pada telah terjadinya kesepakatan perjanjian penyertaan modal yang telah dilakukan, sehingga oleh karenanya akan dipertimbangkan terlebih dahulu apakah perjanjian tersebut sah menurut hukum;

Bahwa terdapat fakta dalam akta perjanjian penyertaan modal (bukti P-1) bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi II bertindak selaku pribadi. Fakta itu didapatkan dari tidak dinyatakannya almarhum Nur Hidayat yang bertindak selaku Direktur PT. Aldy Wijaya pada waktu melakukan kesepakatan perjanjian. Padahal dalam bukti P-1 pada Pasal 1 (satu) angka 3 (tiga) telah disepakati bahwa penyerahan modal sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) diperuntukkan untuk finishing dan pembangunan rumah "Garuda Regency";

Bahwa permodalan suatu perusahaan terbatas adalah berbeda dengan modal yang dimiliki pribadi, modal suatu perusahaan terbatas adalah terdiri dari seluruh nilai nominal saham sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 31 Undang-undang RI Nomor 40 tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas.

Bahwa Penyetoran modal saham pada suatu perusahaan terbatas mempunyai tata cara atau mekanisme tersendiri sebagaimana diatur dalam Pasal 34 Undang-undang RI Nomor 40 tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas tersebut, dan tidak boleh dilakukan dalam kapasitas pribadi seperti yang telah diperjanjikan dalam akta penyertaan modal (bukti P-1);

Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, tidak terdapat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang

dapat membuktikan bahwa uang penyertaan modal yang telah diserahkaninya tersebut adalah termasuk ke dalam saham PT. Aldy Wijaya;

Bahwa selain itu, tanah-tanah diperumahan GARUDA REGENCY adalah merupakan hak dari PT. Aldy Wijaya berdasarkan bukti T.IV-1, sehingga dalam hal ini almarhum Nur Hidayat tidak mempunyai hak untuk mempergunakan tanah-tanah tersebut sebagai tanah miliknya sendiri;

Bahwa sehubungan dengan fakta tersebut, dalam Pasal 1320 KUHPerduta dinyatakan bahwa supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang;

Berdasarkan aturan tersebut, apa yang telah perjanjian oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi II dengan almarhum Nur Hidayat, adalah sesuatu yang terlarang karena telah bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-undang RI Nomor 40 tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, sehingga oleh karenanya kesepakatan yang telah dibuat tersebut adalah kesepakatan yang tidak sah;

Bahwa oleh karena dasar hak dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah dari perjanjian yang tidak sah, dan tanah-tanah tersebut adalah milik PT. Aldy Wijaya yang telah dijadikan jaminan kepada Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi, maka Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak dapat menuntut agar Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum atas dasar perjanjian yang telah dilakukannya;

Bahwa dalam hal ini, justru Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan almarhum Nur Hidayat serta Tergugat I yang telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah memperjanjikan tanah-tanah yang merupakan hak dari PT. Aldy Wijaya;

Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka terjawab pokok persengketaan yang ketiga bahwa Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum atas dasar adanya hak yang timbul dari perjanjian penyertaan modal tersebut;

Bahwa oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat dapat membuktikan sebagian dari dalil-dalil pokoknya dan pokok persengketaan telah terjawab maka untuk selanjutnya akan dipertimbangkan petitum Gugatan sebagai berikut:

Terhadap petitum angka 1 (satu) yang memohon agar Gugatannya dikabulkan untuk seluruhnya, akan dipertimbangkan dalam akhir pertimbangan karena petitum tersebut terkait dengan seluruh petitum Gugatan;

Terhadap petitum angka 2 (dua) yang memohon agar dinyatakan sah dan berharga sita jaminan, oleh karena tidak pernah diletakkan sita jaminan terhadap objek perkara ini maka petitum tersebut harus ditolak;

Terhadap petitum angka 3 (tiga) yang memohon agar dinyatakan sah perjanjian penyertaan modal No. 96 tanggal 27 Oktober 2014 yang ditandatangani oleh Penggugat II dan Tergugat I beserta Alm. Nurhidayat, dihadapan Tergugat II, oleh karena telah dipertimbangkan bahwa perjanjian tersebut adalah perjanjian yang tidak sah maka petitum tersebut harus ditolak;

Terhadap petitum angka 4 (empat) yang memohon agar menyatakan perbuatan Para Tergugat yang menjaminkan fisik bangunan obyek sengketa kepada Tergugat IV dengan bantuan Tergugat II terhadap bangunan rumah permanen dan segala sesuatu yang berada dan tumbuh di atasnya pada sertipikat Hak Milik No. 1162/ Boyolangu, Sertipikat Hak Milik No. 1058/ Boyolangu, Sertipikat Hak Milik No. 1118/ Boyolangu, dan Sertipikat Hak Milik No. 1143/ Boyolangu, sebagai perbuatan yang melawan hukum dan berakibat nyata merugikan Para Penggugat, oleh karena dasar hak dari Para Penggugat

Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah didasarkan pada perjanjian yang tidak sah dan tanah tersebut memang telah diperjanjikan sebagai jaminan kredit sebelum terjadinya kesepakatan antara Penggugat Konvensi Konvensi/Tergugat Rekonvensi II dengan almarhum Nur Hidayat maka bukti Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sehingga petitum tersebut harus ditolak;

Terhadap petitum angka 5 (lima) yang memohon agar menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Para Penggugat yaitu sebesar Rp. 840.000.000,00 (delapan ratus empat puluh juta rupiah), dipertimbangkan sebagai berikut:-

Bahwa walaupun perjanjian yang telah dibuat oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi II adalah perjanjian yang tidak sah, namun dalam hal ini terdapat sejumlah uang yang telah diterima dan belum dikembalikan oleh almarhum Nur Hidayat dan Tergugat I kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi.

Bahwa uang yang telah diterima dan belum dikembalikan oleh almarhum Nur Hidayat dan Tergugat I menurut hukum harus lah dikembalikan kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi karena perjanjian yang telah dibuat adalah perjanjian yang tidak sah;

Bahwa berdasarkan peristiwa yang telah diakui dan terbukti bahwa almarhum Nur Hidayat pada awalnya telah menerima uang dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan telah menerima pengembalian modal 3 (tiga) unit sertifikat hak milik sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), sehingga masih tersisa Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) yang harus dikembalikan oleh almarhum Nur Hidayat dan Tergugat I;



- h/m. 39

Bahwa pengembalian keuntungan yang akan didapatkannya, tidak dapat didasarkan pada perjanjian yang telah dibuat, karena perjanjian tersebut adalah perjanjian yang tidak sah;

Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, maka pemberian mengenai ganti rugi keuntungan yang akan didapatkan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi didasarkan pada perhitungan uang apabila uang tersebut didepositokan di bank

Bahwa ~~jika~~ ^{seandainya} uang tersebut didepositokan pada bank terhitung sejak uang pembayaran keuntungan tidak dibayarkan lagi kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yaitu tahun 2015, maka dengan Deposito awal sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah), tenor 1 (satu) bulan, dengan lama deposito selama 3 (tiga) tahun, bunga pertahun 5,5 %, pajak bunga 20 %. Maka total bunga dari uang tersebut adalah sebesar Rp123.228.767,97 (seratus dua puluh tiga juta dua ratus dua puluh delapan ribu tujuh ratus enam puluh tujuh rupiah sembilan puluh tujuh sen). Total pajak atas bunga sebesar Rp24.645.752,00 (dua puluh empat juta enam ratus empat puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah). Total bunga setelah pajak adalah sebesar Rp798.583.015,97 (tujuh ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus delapan puluh tiga ribu lima belas rupiah sembilan puluh tujuh sen), maka nilai deposito akhir dari tabungan tersebut adalah sebesar Rp798.583.015,97 (tujuh ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus delapan puluh tiga ribu lima belas rupiah sembilan puluh tujuh sen) yang jika dibulatkan akan menjadi Rp798.584.000,00 (tujuh ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah). Dari perhitungan tersebut, maka nilai ganti rugi yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat III adalah sebesar Rp98.584.000,00 (sembilan puluh delapan lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah);



Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka petitum tersebut dapat dikabulkan dengan pengembalian modal dan ganti rugi keuntungan yang harus dikembalikan oleh Tergugat I sebagai ahli waris dari almarhum Nur Hidayat kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp798.584.000,00 (tujuh ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Bahwa terhadap Tergugat II dan III dan IV oleh karena dalam Gugatan digugat terkait dengan adanya pengalihan tanah kepada Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang ternyata telah dilakukan pada tanggal 29 Mei 2012, jauh sebelum perjanjian yang dilakukan oleh Para Penggugat/Para Tergugat Rekonvensi, maka pengalihan tersebut adalah sah menurut hukum, sehingga oleh karenanya para Tergugat selain dari Tergugat I haruslah dibebaskan dari penggantian ganti rugi tersebut; 

Bahwa terhadap petitum angka 6 (enam) yang memohon agar menghukum Para Tergugat apabila tidak bisa membayar ganti kerugian, maka dilakukan eksekusi dan lelang terhadap harta milik Para Tergugat berupa rumah permanen dan segala sesuatu yang berada dan tumbuh di atasnya dengan sertifikat Nomor 1162/Boyolangu, sertifikat Nomor 1058/Boyolangu, sertifikat Nomor 1118/Boyolangu, dan sertifikat Nomor 1143/Boyolangu, yang kemudian hasilnya diserahkan kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, oleh karena terdapat fakta bahwa tanah-tanah tersebut adalah milik PT. Aldy Wijaya yang telah dijamin kepada Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dalam perkara ini tidak menggugat PT. Aldy Wijaya maka petitum tersebut tidak dapat diterima;

Terhadap petitum angka 7 (tujuh) yang memohon agar Para Tergugat untuk tunduk pada Putusan ini, oleh karena Putusan ini mengikat pihak-pihak yang berperkara maka petitum tersebut dapat dikabulkan;



Terhadap petitum angka 8 (delapan) yang memohon agar menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum selanjutnya (banding, kasasi). Bahwa petitum tersebut dapat dikabulkan apabila memenuhi kriteria sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 180 Ayat (1) HIR, sebagai berikut :

- Ada surat otentik atau tulisan bawah tangan yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan bukti;
- Ada Putusan Pengadilan sebelumnya yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Ada gugatan provisionil yang dikabulkan;
- Dalam sengketa mengenai bezitrecht;

Menimbang, bahwa Majelis tidak menemukan bukti-bukti yang cukup dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi bahwa kriteria tersebut terpenuhi dari pembuktian yang dilakukan oleh para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi, dan dapat saja Putusan ini dibatalkan atau diubah oleh Pengadilan Tingkat Banding maka petitum tersebut harus ditolak;

Bahwa terhadap petitum angka 9 (sembilan) yang memohon agar membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat I, II, III dan IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi, oleh karena terdapat Gugatan Rekonvensi dalam perkara ini maka pertimbangan terhadap petitum ini akan dipertimbangkan dalam pertimbangan terhadap Konvensi dan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak seluruh petitum dikabulkan, maka petitum angka 1 (satu) hanya dikabulkan untuk sebagian dan selanjutnya perlu dinyatakan menolak Gugatan selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Rekonvensi adalah mengenai tuntutan penguasaan Para Pengugat Konvensi/Para Tergugat

Rekonvensi terhadap ke 4 (empat) sertifikat tanah yang dimaksud dalam Gugatan Konvensi sebagai penguasaan yang cacat hukum atau tidak sah;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi menanggapi Gugatan tersebut dengan mendalilkan bahwa penguasaan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah sah menurut hukum karena dilakukan berdasarkan atas perjanjian kerja sama yang sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam Gugatan Rekonvensi ini adalah apakah penguasaan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi terhadap ke 4 (empat) sertifikat tersebut sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan terhadap perkara Konvensi telah diperoleh fakta bahwa ke 4 (empat) sertifikat tersebut adalah termasuk milik dari PT. Aldy Wijaya guna proyek perumahan GARUDA REGENCY yang sebelumnya telah dijaminakan secara sah kepada Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi, serta alas hak penguasaan tersebut didasarkan pada perjanjian yang tidak sah maka berdasarkan hal tersebut, penguasaan ke 4 (empat) sertifikat yang dilakukan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi terbukti merupakan penguasaan yang cacat dan tidak sah menurut hukum;

Bahwa oleh karena Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi dapat membuktikan dalil-dalilnya maka untuk selanjutnya akan dipertimbangkan petitum Gugatan Rekonvensi sebagai berikut:

Bahwa terhadap petitum angka 1 (satu) yang memohon agar menyatakan Para TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah terbukti melakukan penguasaan terhadap tanah-tanah yang



telah dijaminakan sebelumnya oleh PT. Aldy Wijaya kepada Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi maka petitum tersebut dapat dikabulkan;

Bahwa terhadap petitum angka 2 (dua) yang memohon agar menyatakan cacat hukum / tidak sah secara hukum terhadap tindakan penguasaan Para TERGUGAT REKONVENSI atas ke-4 sertifikat obyek perkara yaitu sertifikat Hak Milik No. 1162 / Boyolangu, Sertifikat Hak Milik No. 1058 / Boyolangu, Sertifikat Hak Milik No. 1118 / Boyolangu, dan Sertifikat Hak Milik No. 1143 / Boyolangu, oleh karena telah terbukti bahwa penguasaan terhadap ke 4 (empat) sertifikat tersebut didasarkan pada alas hak perjanjian yang tidak sah dan ke 4 (empat) sertifikat tersebut telah dijaminakan sebelumnya kepada Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi, maka terbukti bahwa penguasaan tanah tersebut adalah cacat hukum, sehingga petitum tersebut dapat dikabulkan;

Bahwa terhadap petitum angka 3 (tiga) yang memohon agar menghukum Para TERGUGAT REKONVENSI untuk menyerahkan ke-4 sertifikat obyek perkara tersebut, berdasarkan bukti T.IV-1 dan tidak adanya bukti pelunasan dari pihak-pihak yang telah membeli tanah tersebut maka terbukti bahwa Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi masih mempunyai hak terhadap sertifikat tersebut atas dasar perjanjian kredit (bukti T.IV-1), sehingga petitum tersebut dapat dikabulkan agar ke 4 (empat) sertifikat tersebut agar dikembalikan kepada Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) yang memohon agar menghukum Para TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar uang paksa (dwangsom) atas keterlambatan pelaksanaan putusan ini sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) perhari, oleh karena penyerahan sertifikat tersebut hanya dapat dilakukan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, maka guna kepastian hak dari Tergugat IV Konvensi/Penggugat

Rekonvensi maka petitum tersebut dapat dikabulkan dengan mengurangi nilai uang paksa tersebut sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per harinya;

Bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) yang memohon agar menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan verset, bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali. Bahwa syarat dikabulkannya petitum ini telah diuraikan dalam pertimbangan perkara Konvensi.

Bahwa oleh karena tidak terdapat cukup bukti dari Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang dapat memenuhi syarat-syarat dari Pasal 180 HIR tersebut, maka petitum ini harus ditolak;

Bahwa terhadap petitum angka 6 (enam) yang memohon agar menghukum Para TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini, bahwa pertimbangan terhadap petitum ini akan dipertimbangkan dalam pertimbangan Konvensi dan Rekonvensi;

Bahwa terhadap petitum angka 7 (tujuh) yang memohon agar menghukum TURUT TERGUGAT REKONVENSİ untuk patuh terhadap Putusan ini, oleh karena tidak ada yang disebut oleh Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai Turut Tergugat Rekonvensi dalam Gugatan Rekonvensinya maka petitum tersebut harus ditolak;

Bahwa oleh karena tidak semua petitum dikabulkan maka perlu dinyatakan mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk sebagian dan menolak Gugatan selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Konvensi dikabulkan, dan Gugatan Rekonvensi adalah Gugatan yang mengikut pada Gugatan Konvensi serta berdasarkan pertimbangan dalam perkara Konvensi mengenai pihak



pihak yang terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat I;

Mengingat Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1365 KUHPerdara serta segala ketentuan dan peraturan-peraturam lain yang terkait dengan perkara ini;

MENGADILI;

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI;

- Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi dan Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan Gugatan untuk sebagian;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar modal dan kerugian Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sebesar Rp798.584.000,00 (tujuh ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Pengembalian modal sebanyak Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);
 - b. Ganti rugi keuntungan yang akan didapatkan sebesar Rp98.584.000,00 (sembilan puluh delapan juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi secara tunai dan seketika;

3. Menghukum Tergugat I, II, III dan Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk tunduk pada Putusan ini;
4. Menolak Gugatan selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI;



- Mengabulkan Gugatan untuk sebagian;
- Menyatakan Para TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan cacat hukum / tidak sah secara hukum terhadap tindakan penguasaan Para TERGUGAT REKONVENSI atas ke-4 sertifikat obyek perkara, sebagaimana diuraikan sebagai berikut:
 - Sertifikat Hak Milik No. 1162 / Boyolangu, luas 144 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00041/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada MASYITHA NURLETTE.
 - Sertifikat Hak Milik No. 1058 / Boyolangu, luas 156 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00051/Boyolangu/2013, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada NUR INAYAH.
 - Sertifikat Hak Milik No. 1118 / Boyolangu, luas 102 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00012/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada DESI NURHAYATI.
 - Sertifikat Hak Milik No. 1143 / Boyolangu, luas 112 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00027/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada PRAYOGI ADINOTO;
- Menghukum Para TERGUGAT REKONVENSI untuk menyerahkan ke-4 sertifikat obyek perkara, sebagaimana diuraikan sebagai berikut:



- Sertifikat Hak Milik No. 1162 / Boyolangu, luas 144 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00041/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, *secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada MASYITHA NURLETTE.*
- Sertifikat Hak Milik No. 1058 / Boyolangu, luas 156 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00051/Boyolangu/2013, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, *secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada NUR INAYAH.*
- Sertifikat Hak Milik No. 1118 / Boyolangu, luas 102 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00012/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, *DESI NURHAYATI*
- Sertifikat Hak Milik No. 1143 / Boyolangu, luas 112 m², atas nama NUR HIDAYAT, surat ukur No. 00027/Boyolangu/2014, terletak di Kel. Boyolangu, Kec. Giri, Kab. Banyuwangi, *secara hukum telah berada dalam penguasaan fisik dan beralih kepemilikannya kepada PRAYOGI ADINOTO*
- Menghukum Para TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar uang paksa (dwangsom) atas keterlambatan pelaksanaan putusan ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari;
- Menolak Gugatan selain dan selbihnya;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum TERGUGAT I untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini sebesar Rp2.075.000,00 (dua juta tujuh puluh lima ribu rupiah)



Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi, pada hari senin tanggal 16 oktober 2017 oleh kami, WAHYU WIDODO, SH.,MH, sebagai Hakim Ketua, MUSWANDAR, S.H., M.H. dan I WAYAN SUARTA, SH.,MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut pada hari senin tanggal 23 oktober 2017 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh HARYONO, SH, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Banyuwangi dan tanpa dihadiri oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi serta Tergugat I, II, dan III dan Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

TTD

TTD

MUSWANDAR, S.H., M.H.

WAHYU WIDODO, SH.,MH

TTD

I WAYAN SUARTA, SH.,MH

Panitera Pengganti,

TTD

HARYONO, S.H.



Perincian biaya;

1. Panggilan	Rp1.984.000,00
2. Materai	Rp6.000,00;
3. Redaksi	Rp5.000,00;
4. Pendaftaran	Rp30.000,00;
5. Proses	Rp50.000,00
Jumlah	Rp2.075.000,00 (dua juta tujuh puluh lima ribu rupiah);

Catatan :

Pada hari ini Kamis tanggal 2 Nopember 2017

Salinan / Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi tanggal 23 Oktober 2017, Nomor 27/Pdt.G/2017/PN Byw setelah dicocokkan sesuai dengan Putusan aslinya, diberikan atas permintaan : Herik Risma Sunarta SH (Kuasa Tergugat IV);

PANITERA



H. SUHAIRI Z, SH.MH
NIP. 196207191985031002