



Tangerang, 30 Oktober 2025

Kepada Yth.

PT BANK OF INDIA INDONESIA, Tbk

Jl. H. Samanhudi No. 37, RT.5/RW.3,
Kel. Pasar Baru, Kec. Sawah Besar,
Kota Administrasi Jakarta Pusat – Provinsi DKI Jakarta 10710

Up. Ibu Carolina Dina Rusdiana

Perihal : Legal Opini Terkait Putusan No : 414/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst

LEGAL OPINION

A. DASAR

Bahwa *legal opinion* ini dibuat berdasarkan permintaan dari PT. BANK OF INDIA INDONESIA, Tbk (“BOII”) melalui *e-mail* kepada kami: “*Dear Team NLF, Bersama ini kami mohon opininya terkait kedudukan dan status hukum BOII terhadap putusan perkara No. 414/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Utr. yang inkrah hingga kasasi antara Suraj Ramesh Mukhi Melawan Alm Henry Soetio & PT Bank Of India Indonesia, Tbk*”

B. DASAR HUKUM

Bahwa *legal opinion* ini dibuat berdasarkan acuan terhadap dokumen, antara lain :

1. Akta Penyerahan Jaminan No : 24 tanggal 25 Juli 2022
2. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No : 414/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr
3. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No : 727/Pdt/2024/PT. DKI
4. Putusan Mahkamah Agung No : 6532 K/Pdt/2024

C. KASUS POSISI

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No : 414/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No : 727/Pdt/2024/PT. DKI *jo* Putusan Mahkamah Agung No : 6532 K/Pdt/2024 bahwa pokok perkara dalam Putusan tersebut Suraj Ramesh Mukhi selaku Penggugat dimana Penggugat mendalilkan antara Penggugat dan Alm. Henry Soetio memiliki Perjanjian Kerjasama dan Penggugat meminjamkan aset miliknya kepada Alm. Henry

Kantor Pusat Pekanbaru

Jl. Serayu No. 20 , Kel. Labuh Baru Timur,
Kec. Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, Riau - 2892
(0761) 8410118 | noesantaralawfirm@gmail.com



**TRANSFORMING
LEGAL SOLUTION
IN BANKING**

Kantor Pusat Operasional Jakarta

Great Western Grand Serpong Mall Blok A1 No. 26,
Kel. Panunggangan Utara, Kec. Pinang,
Kota Tangerang, Banten - 15143
(021) 59729991

Kantor Cabang Utama Bandung

Pasar Modern Batununggal Jl. Batununggal Indah,
Ruko RG. 01, Kel. Mengger, Kec. Bandung Kidul,
Kota Bandung, Jawa Barat - 40267
(022) 87516822

Kantor Cabang Surabaya

Jl. Laut Sawu No. 8 Perumnas Tunjung,
Kel. Tunjung, Kec. Burneh
Kab. Bangkalan, Jawa Timur - 69121
08117522017

Kantor Cabang Palembang

Jl. Karya Jaya no. 1680 RT 26 RT 07,
Kel. Lebung Gajah, Kec. Sematang Borang,
Kota Palembang, Sumatera Selatan - 30161
08117522017

Soetio dan mengizinkan Aset tersebut dibalik nama untuk mendapatkan modal kerja dengan sistem pembagian keuntungan sehingga Penggugat adalah Pemilik yang sebenarnya dari 4 sertifikat yang saat ini ke 4 Sertifikat merupakan jaminan kredit dari debitur Alm. Henry Soetio pada PT Bank Of India Indonesia, Tbk.

Lalu disisi lainnya Alm. Henry Soetio telah menerima fasilitas kredit dari PT Bank Of India Indonesia, Tbk., dengan menjaminkan 4 sertifikat yang menjadi objek sengketa dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No : 414/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr. Atas Fasilitas kredit tersebut Ahli Waris dari Alm. Henry Soetio telah melakukan penyerahan jaminan (AYDA) sebagai bentuk penyelesaian kewajiban debitur kepada PT Bank Of India Indonesia, Tbk., berdasarkan Akta Penyerahan Jaminan No : 24 tanggal 25 Juli 2022.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No : 414/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No : 727/Pdt/2024/PT. DKI *jo* Putusan Mahkamah Agung No : 6532 K/Pdt/2024 dapat disimpulkan dalam amar putusan bahwa Suraj Ramesh Mukhi adalah Pemilik yang Sah atas jaminan kredit debitur Alm. Henry Soetio yang ada pada PT Bank Of India Indonesia, Tbk., dan Akta Penyerahan Jaminan No : 24 tanggal 25 Juli 2022 yang dibuat oleh Ahli Waris Alm. Henry Soetio batal demi hukum.

Berdasarkan kasus posisi di atas BOII membutuhkan Legal Opini *terkait kedudukan dan status hukum BOII terhadap putusan perkara No. 414/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Utr. yang inkrah hingga kasasi antara Suraj Ramesh Mukhi Melawan Alm Henry Soetio & PT Bank Of India Indonesia, Tbk.*

D. ANALISA HUKUM

1. Akta Penyerahan Jaminan No : 24 tanggal 25 Juli 2022

Akta ini merupakan dasar hukum Debitur Alm, Henry Soetio melalui ahli warisnya telah menyerahkan aset yang merupakan jaminan kredit kepada PT Bank Of India Indonesia, Tbk., sebagai bentuk penyelesaian kewajiban kreditnya berupa :

- SHGB No. 2618/Tebet & SHGB No. 2619/Tebet dengan luas 63 M2 yang terletak di Jalan Tebet Dalam II No. 111, RT. 001/001 Persil No. 36, Kel. Tebet, Kec. Tebet Barat, Kodya Jakarta Selatan
- SHM No. 645/Gandaria Utara luas 360 M2 yang terletak di Jalan RS. Fatmawati

No. 5 A, Kel. Gandaria Utara, Kec. Kebayoran baru, Kodya Jakarta Selatan.

- SHM No. 1101/Bangka luas 1.237 M2 yang terletak di Jalan Kampung Bangka, Kel. Bangka, Kec. Mampang Prapatan, Kodya Jakarta Selatan.

2. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No : 414/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

Suraj Ramesh Mukhi telah mengajukan gugatan terhadap Alm. Henry Soetio sebagai Tergugat I, PT. Bank Of India Indonesia sebagai Tergugat II, dan Pihak terkait lainnya sebagai Turut Tergugat dimana dalam amar putusan perkara No : 414/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr dengan amar sebagai berikut :

- 1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;*
- 2. Menyatakan Surat Perjanjian Kesepakatan Kerjasama tanggal 23 September 2013, Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 26 Februari 2014 yang telah dicatatkan di dalam buku daftar dengan No. 423/Reg/VIII/2015 oleh Dr. Purbandari, S.H., M.Hum., M.M., M.kn., Notaris di Jakarta pada tanggal 25 Agustus 2015 dan Akta Addendum Perjanjian Kerjasama Nomor 11 tertanggal 25 Agustus 2015, yang dibuat di hadapan Dr. Purbandari, S.H., M.Hum., M.M., M.Kn., Notaris di Jakarta Utara adalah sah dan berharga;*
- 3. Menyatakan PENGUGAT adalah pemilik yang sah atas :**
 - 1) Sebidang tanah seluas 63 M2 berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Tebet Dalam II No. 111 Rt.001/Rw.01, Persil No. 36, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2618/Tebet Barat;*
 - 2) Sebidang tanah seluas 63 M2, berikut bangunan di atasnya yang terletak di Tebet dalam II No. 111 Rt.001/Rw.01, Persil No. 37, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2619/Tebet Barat;*
 - 3) Sebidang tanah seluas 360 M2 berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jl. R.S Fatmawati No. 5A Rt.006/Rw.04, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan sesuai Sertipikat Hak milik No. 645/Gandaria Utara;*
 - 4) Sebidang tanah seluas 1.237 M2, berikut bangunan di atasnya yang terletak*

***di Jl. Kampung Bangka, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan,
Jakarta Selatan, sesuai Sertipikat Hak Milik No.1101/Bangka;***

4. Menyatakan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap PENGGUGAT;
5. Menghukum TERGUGAT I untuk mengalihkan menjadi atas nama Penggugat terhadap obyek sengketa :
 - 1) Sebidang tanah seluas 63 M2 berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Tebet Dalam II No. 111 Rt.001/Rw.01, Persil No.36, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2618/Tebet Barat;
 - 2) Sebidang tanah seluas 63 M2, berikut bangunan di atasnya yang terletak di Tebet Dalam II No. 111 Rt.001/Rw.01, Persil No. 37, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2619/Tebet Barat;
 - 3) Sebidang tanah seluas 360 M2 berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jl. R.S Fatmawati No. 5A Rt.006/Rw.04, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan sesuai Sertipikat Hak milik No. 645/Gandaria Utara;
 - 4) Sebidang tanah seluas 1.237 M2, berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Kampung Bangka, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, sesuai Sertipikat Hak Milik No.1101/Bangka; dan mengembalikannya kepada PENGGUGAT;
6. **Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta No. 24 tertanggal 25 Juli 2022 tentang Penyerahan Jaminan yang dibuat di hadapan Dewi Ramasari, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang;**
7. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV untuk tunduk dan mematuhi isi putusan perkara a quo;
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

3. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No : 727/Pdt/2024/PT. DKI

Dalam perkara Suraj Ramesh Mukhi yang telah mengajukan gugatan terhadap Alm. Henry Soetio sebagai Tergugat I, PT. Bank Of India Indonesia sebagai Tergugat II, dan Pihak terkait lainnya sebagai Turut Tergugat pada tingkat pertama telah dimenangkan oleh Suraj Ramesh Mukhi, kemudian BOII dan Ahli waris Henry Soetio mengajukan Banding atas Putusan tersebut pada Pengadilan Tinggi Jakarta dan telah Putus berdasarkan Putusan No : 727/Pdt/2024/PT.DKI dengan amar sebagai berikut :

1. *Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat II dan Pembanding II semula Tergugat I;*
2. *Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 414/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr tanggal 6 Mei 2024 yang dimohonkan banding;*
3. *Menghukum Pembanding I semula Tergugat II dan Pembanding II semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);*

4. Putusan Mahkamah Agung No : 6532 K/Pdt/2024

Terhadap putusan Pengadilan Tinggi yang pada pokoknya Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 414/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr tanggal 6 Mei 2024, Alm. Henry Soetio dan PT Bank Of India Indonesia, Tbk., melakukan Upaya Hukum Kasasi dan telah Putus berdasarkan Putusan No : 6532 K/Pdt/2024 dengan amar sebagai berikut :

- 1) *Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi I Alm. Henry Soetio qq Nyonya Melanie Tjendara dan Pemohon Kasasi II PT. Bank Of India Indonesia Tbk*
- 2) *Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp.500.000*

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 414/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Utr. yang telah berkekuatan hukum tetap, dapat ditegaskan bahwa hubungan hukum antara PT Bank of India Indonesia, Tbk (BOII) dan Alm. Henry Soetio bersifat perikatan kreditur-debitur yang lahir dari Perjanjian Kredit sebagaimana diatur dalam

Pasal 1233 KUHPerdara, di mana hubungan tersebut menimbulkan hak bagi kreditur untuk menagih dan kewajiban bagi debitur untuk membayar. Dengan demikian, meskipun debitur telah meninggal dunia, kewajiban pelunasan hutang tetap melekat dan beralih kepada ahli warisnya berdasarkan ketentuan Pasal 833 dan Pasal 1100 KUHPerdara yang menyatakan bahwa segala hak dan kewajiban pewaris beralih secara otomatis kepada ahli warisnya. Artinya, dari sudut pandang hukum perdata, keberadaan hutang tidak hapus karena kematian debitur, melainkan berpindah tanggung jawabnya pada penerus hukum (ahli waris), sepanjang tidak ada penolakan warisan sebagaimana diatur dalam Pasal 1057 KUHPerdara.

Selanjutnya, putusan pengadilan tersebut menegaskan bahwa objek jaminan kredit yang berada dalam penguasaan BOII secara materiil bukan milik debitur, melainkan milik pihak ketiga bernama Suraj Ramesh Mukhi. Kondisi ini berimplikasi langsung terhadap keberlakuan prinsip dasar jaminan kebendaan sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara, yaitu bahwa hanya harta kekayaan milik debitur yang dapat dijadikan jaminan pelunasan utang. Dengan dinyatakannya batal demi hukum Akta Penyerahan Jaminan (AYDA), maka BOII kehilangan dasar legalitas untuk menguasai atau mempergunakan objek tersebut, sebab tidak terpenuhi unsur *recht van eigendom* (hak milik) yang menjadi syarat sah jaminan kebendaan. Segala bentuk tindakan terhadap objek tersebut seperti *penjualan, pelelangan, atau pengalihan dapat berpotensi dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum* karena dilakukan terhadap benda yang secara hukum bukan milik debitur.

Lebih lanjut, berdasarkan ketentuan POJK No. 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, pengambilalihan agunan melalui mekanisme AYDA (Agunan Yang Diambil Alih) hanya dapat dilakukan terhadap agunan milik debitur atau penjamin yang sah. Karena putusan pengadilan telah menegaskan bahwa keempat objek jaminan bukan milik debitur maupun ahli warisnya, maka AYDA yang dilakukan BOII tidak memenuhi syarat material keabsahan sebagaimana dimaksud dalam regulasi perbankan tersebut. Dengan demikian, PT Bank Of India Indonesia, Tbk., tidak dapat mencatat objek AYDA tersebut sebagai aset bank, dan secara hukum hanya dapat mengakui piutangnya sebagai *non-performing loan* (NPL).

Dengan memperhatikan seluruh pertimbangan tersebut, kedudukan hukum BOII pasca-putusan tersebut adalah sebagai kreditur tanpa jaminan (*unsecured creditor*) terhadap kewajiban hutang Alm. Henry Soetio dan PT Bank Of India Indonesia, Tbk tetap memiliki hak tagih atas piutangnya, namun kehilangan kedudukan preferen yang timbul dari jaminan kebendaan. Oleh karena itu, langkah hukum yang secara yuridis masih dapat ditempuh oleh PT Bank Of India Indonesia, Tbk., adalah menagih pelunasan hutang kepada ahli waris debitur secara keperdataan atau mengajukan gugatan wanprestasi terhadap ahli waris dengan permohonan sita jaminan atas aset lain milik ahli waris guna menjamin pemenuhan kewajiban pembayaran hutang tersebut.

E. REKOMENDASI

Bahwa berdasarkan analisa hukum yang telah kami lakukan dikaitkan dengan kasus posisi, maka kami merekomendasikan hal sebagai berikut :

- Melakukan pendekatan kepada ahli waris secara persuasif dengan target melakukan pembayaran kewajiban atau melakukan penukaran jaminan yang bermasalah.
- Mendorong ahli waris untuk melakukan Penjualan aset secara langsung. Dalam hal ini BOII dapat lebih aktif untuk mencari calon pembeli.
- Apabila pendekatan kepada ahli waris tidak membuahkan hasil, maka PT Bank Of India Indonesia, Tbk., dapat mengajukan gugatan wanprestasi kepada ahli waris debitur dengan mengajukan permohonan sita jaminan terhadap aset lainnya yang dimiliki oleh Ahli waris Alm. Henry Soetio untuk menjamin pelaksanaan eksekusi.

F. PENUTUP

Bahwa *legal opinion* ini kami susun berdasarkan fakta serta ketentuan hukum yang berlaku. Semoga pendapat hukum ini dapat menjadi dasar pertimbangan yang objektif dan bermanfaat bagi PT Bank Of India Indonesia, Tbk dalam mengambil langkah lanjutan. Apabila terdapat perubahan, tambahan dan klarifikasi terhadap dokumen, fakta-fakta dan keterangan, maka *legal opinion* ini dapat direvisi di kemudian hari.

Demikian *legal opinion* ini dibuat sebagai bahan pertimbangan hukum dan referensi untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Hormat kami,

Noesantara Law Firm



WIRONO DANA BHAKTI, S.H.