



**PUTUSAN**

**NOMOR : 18/Pdt.G/2018/PN. Cms**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Ciamis, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**DEDI HERDIANA**, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Dusun Guha RT. 023 RW. 009, Desa Handapherang, Kecamatan Cijeungjing, Kabupaten Ciamis, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada : **AI AISAH, S. H.**, Advokat, yang beralamat di Perum Griya Muncang Asri Blok A7, RT 001 RW 015, Kelurahan Gunung Gede, Kecamatan Kawalu, Kota Tasikmalaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Agustus 2018, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 138/SK/2018/PN.Cms, tanggal 4 September 2018, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**M e l a w a n**

1. **NANI**, Umur 42 Tahun (06 Juli 1976), pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jalan Rumah Sakit Umum Gang Sejahtera II RT. 001 RW. 009, Desa Ciamis, Kecamatan Ciamis, Kabupaten Ciamis, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **BONI GUMARNA**, pekerjaan Swasta, beralamat di Kota Bandung, Jalan Pasirnaya II Nomor 4, RT. 001 RW. 008, Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Rancasari, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada : 1) **A. FATTCHUROCHMAN, S.H, M.Hum.**, 2) **RN. SETYA BUDI NUGROHO, S.H. M.H**, 3) **DESLIMAR SIREGAR, S.H.**, 4) **IRFAN BUDIMAN, S.H.**, Advokat dari Kantor Hukum Budi – Fathur & Partners, berkedudukan di Kota Bandung, Jalan Pualan Nomor 13, Suryalaya Buah Batu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Oktober 2018, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 170/SK/2018/PN.Cms, tanggal 3 Oktober 2018 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT PUNDI KENCANA MAKMUR**, tempat kedudukan di Jalan Mohammad Toha Nomor 212 Kota Bandung,



dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada : 1) A. FATTCHUROCHMAN, S.H, M, Hum., 2) RN. SETYA BUDI NUGROHO, S.H. M.H, 3) DESLIMAR SIREGAR, S.H., 4) IRFAN BUDIMAN, S.H., Advokat dari Kantor Hukum Budi – Fathur & Partners, berkedudukan di Kota Bandung, Jalan Pualan Nomor 13, Suryalaya Buah Batu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Oktober 2018, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 171/SK/2018/PN.Cms, tanggal 3 Oktober 2018 selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

4. **SOPAR SITORUS, S.H.**, Pekerjaan PPAT Kabupaten Ciamis, beralamat di Jalan Raya Sindangkasih, Perum Bumi Ar- Rafah Residence Nomor C5C, Desa Sindangkasih, Kecamatan Sindangkasih, Kabupaten Ciamis, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

**Pengadilan Negeri** tersebut ;

Telah membaca dan mempelajari gugatan Penggugat ;

Telah membaca jawaban Para Tergugat;

Telah membaca dan mempelajari surat-surat yang diajukan dalam perkara ini ;

Telah mendengar keterangan para pihak ;

#### **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 4 September 2018 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis, Perkara No : 18/Pdt.G/2018/PN. Cms. telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, dengan mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa antara PENGGUGAT adalah ahli waris/anak kandung satu-satunya dari Almarhumah MIMIN TARMINI;
2. Bahwa semasa hidupnya Almarhumah MIMIN TARMINI memiliki sebidang tanah darat yang berdiri diatasnya bangunan Rumah SHM No.552/Desa Handapherang yang terletak di Blok Doyon Desa Handapherang, Kecamatan Cijeungjing, Kabupaten Ciamis, berdasarkan Surat Ukur Gambar Situasi No.95/Handapherang/2002, tanggal 20 maret 2002. Kemudian setelah MIMIN TARMINI meninggal dunia, maka tanah tersebut selanjutnya beralih menjadi hak milik ahli warisnya, yakni PENGGUGAT;
3. Bahwa tanah beserta bangunan diatas SHM No.552/Desa Handapherang yang terletak di Blok Doyon Desa Handapherang, Kecamatan Cijeungjing Kabupaten Ciamis, seluas 2.328 M<sup>2</sup> persil setempat terletak di Dusun Guha



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rt 023 Rw 009 Desa Handapherang, kecamatan Ciamis sedang dianggunkan di Bank Rakyat Indonesia Cabang Ciamis;

4. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT kedatangan TERGUGAT I memohon untuk meminjam SHM tersebut untuk dianggunkan ke PT Bank Perkerditan Rakyat Pundi Kencana Makmur berkedududakn di Bandung (TURUT TERGUGAT I) guna meminjam uang untuk tambahan modal usahanya TERGUGAT I;
5. Bahwa PENGGUGAT menjelaskan SHM tersebut dianggunkan di BRI Cabang Ciamis dan angsuran pinjaman ke pihak Bank Rakyat Indonesia belum lunas akan tetapi TERGUGAT I sanggup menutupinya melunasinya asal SHM tersebut bisa di pinjam dan di balik namakan kepada TERGUGAT I dan pihak TERGUGAT I bersedia segala biaya pengurusan balik nama SHM No.552/Desa Handapherang yang semula atas nama DEDI HERDIANA (PENGUGAT) menjadi atas nama NANI (TERGUGAT I);
6. Bahwa TERGUGAT I berjanji apabila SHM tersebut telah beralih nama kepada TERGUGAT I , maka SHM tersebut akan diajukan permohonan kredit guna mendapatkan pinjaman uang ke PT Bank Perkerditan Rakyat Pundi Kencana Makmur berkedududakn di Bandung dan apabila berhasil dikabulkan maka pihak TERGUGAT I akan bertanggung jawab sepenuhnya dan SHM milik tersebut akan di baliknamakan ke pihak semula yaitu PENGUGAT;
7. Bahwa selanjutnya TERGUGAT I dan PENGUGAT membuat Surat Perjanjian secara tertulis yaitu tertanggal 10 Oktober 2013 mengenai kesepakatan diatas;
8. Bahwa TERGUGAT I berjanji tidak mengingkari janji akan bertanggung jawab melakukan pembayaran ke pihak PT Bank Perkerditan Rakyat Pundi Kencana Makmur berkedududakan di Bandung secara rutin setiap bulannya tidak akan menunggak atau macet demi tetap memenuhi Surat Perjanjian tertanggal 10 Oktober 2013 yaitu harus mengembalikan SHM No.552/Desa Handapherang menjadi atas nama milik PENGUGAT kembali;
9. Bahwa selanjutnya TERGUGAT I dan PENGUGAT menghadap ke PPAT Sopar Sitorus, SH (TURUT TERGUGAT II) untuk membuat akta jual beli tanah SHM No.552/Desa Handapherang. Akta jual beli ini terdokumetasikan tanggal 21 Februari 2013 No.45/2013 antara Dedi Herdiana dengan Ny. Nani dan didalamnya tertulis Dedi Herdiana dengan persetujuan Ny. Imas Rohimah (istrinya) telah menjual tanah dan bangunan rumah SHM No.552/Desa Handapherang dengan harga Rp.120.000.000,- (seratus

Halaman 3 dari 31 Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2018/PN. Cms

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dua puluh juta rupiah). Padahal, dalam kenyataannya PENGUGAT maupun istrinya tidak pernah mendapatkan pembayaran atas jual beli tersebut, karena sebagaimana Surat Perjanjian tertanggal 10 Oktober 2011 TERGUGAT hanya akan meminjam SHM No.552/Desa Handapherang dengan cara membaliknamakannya menjadi atas nama TERGUGAT dan akan mengembalikan SHM No.552/Desa Handapherang menjadi atas nama milik PENGUGAT kembali;

10. Bahwa diketahui kemudian oleh PENGUGAT pelunasan pinjaman PENGUGAT ke BRI Cabang Ciamis di bayar lunas oleh TERGUGAT III PT Bank Perkerditan Rakyat Pundi Kencana Makmur berkedudukan di Bandung bukan oleh TERGUGAT I dan sisa pelunasan ke BRI lalu dianggunkan ke Pihak PT Bank Perkerditan Rakyat Pundi Kencana Makmur berkedudukan di Bandung uang pinjaman nya yang di terima oleh TERGUGAT I yang jumlah palpon pinjaman kreditnya pihak PENGUGAT tidak tahu berapa besarnya dan juga berapa angsuran perbulannya;
11. Bahwa TERGUGAT I mengajukan pinjaman kredit ke PT Bank Perkerditan Rakyat Pundi Kencana Makmur berkedudukan di Bandung disamping memberikan jaminan SHM No.552/Desa Handapherang tanpa sepengetahuan PENGUGAT;
12. Bahwa selanjutnya pihak PENGUGAT merasa keget dan terkejut barang milik PENGUGAT telah dilakukan Lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Dan Lelang Negara Tasikmalaya tanpa sepengetahuan PENGUGAT dengan nilai harga jatuh Lelang sebesar Rp. 280.000.000 [ Tiga ratus Lima puluh juta rupiah ] yang harganya jauh dibawah nilai harga pasar dan di ketahui pemenang lelangnya oleh salah seorang bernama BONI GUMARNA [TERGUGAT II] , sehingga SHM No.552/Desa Handapherang sudah tidak lagi kepemilikan atas nama NANI;
13. Bahwa kepemilikan SHM No.552/Desa Handapherang oleh TERGUGAT II tidak dapat diangkat sita eksekusi yang disebutkan dalam perjanjian yang menyatakan "Bahwa pihak ke II (DEDI HERDIANA) tetap menikmati menguasai dan menduduki tanah dan bangunan tersebut dan tetap menjadi tempat tinggal pihak ke II walaupun sudah balik nama kepada pihak lain, sebelum pihak I (NANI) membalik namakan kembali kepada pihak ke II (DEDI HERDIANA)".
14. Bahwa pihak PENGUGAT sangat terkejut dan terpukul dengan adanya Surat Panggilan dari Pengadilan Negeri Ciamis untuk menyerahkan dan mengosongkan lebih lebih sekarang telah di lakukan Sita Eksekusi pada

Halaman 4 dari 31 Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2018/PN. Cms

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tanggal 11 Agustus 2016 oleh jurusita Pengadilan Negeri Ciamis yang datang ke rumah PENGGUGAT;

15. Bahwa sebagaimana dalam Surat Perjanjian tertanggal 10 Oktober 2013 *"bahwa pihak ke I (NANI) berjanji dan sanggup mengembalikan lagi SHM No.552/Desa Handapherang kepada pihak ke II (DEDI HERDIANA) dan akan dibaliknamakan kepada pihak ke II (DEDI HERDIANA) setelah pembayaran lunas ke pihak PT Bank Perkreditan Rakyat Pundi Kencana Makmur yang berkedudukan di Bandung."* telah jelas bahwa dengan TERGUGAT I tidak lagi menguasai dan memiliki SHM No.552/Desa Handapherang, mutatis mutandis TERGUGAT I tidak dapat melakukan prestasinya mengembalikan lagi SHM No.552/Desa Handapherang kepada PENGGUGAT, sehingga TERGUGAT I menyingkari janji terhadap PENGGUGAT dan sudah selayaknya perbuatan TERGUGAT I dinyatakan Wanprestasi sehingga merugikan PENGGUGAT;
16. Bahwa dengan tidak dipenuhinya kewajiban dari TERGUGAT I untuk mengembalikan lagi SHM No.552/Desa Handapherang kepada PENGGUGAT, maka secara hukum perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan "WANPRESTASI / INGKAR JANJI" yang sangat merugikan PENGGUGAT SEBAGAIMANA YANG DIATUR DALAM PASAL 1238 KUHPerdara;
17. Bahwa perbuatan wanprestasi/ingkari janji yang dilakukan oleh TERGUGAT I sudah jelas telah merugikan Penggugat, baik kerugian atas tidak dikembalikan SHM No.552/Desa Handapherang kepada PENGGUGAT, sebagaimana didalilkan PENGGUGAT di atas, maupun kerugian lainnya berupa tidak dapat dimanfaatkannya SHM tersebut untuk kepentingan PENGGUGAT, serta kerugian materiil dan immateriil lainnya sehubungan dengan perbuatan yang dilakukan TERGUGAT I dan kepada PENGGUGAT dan diajukannya perkara ini melalui proses hukum (gugatan perdata) ke Pengadilan;
18. Bahwa, mengingat TERGUGAT I secara hukum dipandang telah melakukan perbuatan wanprestasi yang merugikan PENGGUGAT dengan tidak menyerahkan kembali SHM No.552/Desa Handapherang kepada PENGGUGAT, maka TERGUGAT I supaya segera mengembalikan SHM No.552/Desa Handapherang dengan cara membaliknamakannya kembali kepada atas nama PENGGUGAT (DEDI HERDIANA);
19. Bahwa, disamping itu TERGUGAT I juga diwajibkan untuk secara tunai dan seketika membayar kerugian materiil dan Immateriil yang diderita





Penggugat sehubungan dengan pengajuan perkara ini melalui proses hukum (gugatan perdata) ke Pengadilan Negeri Ciamis secara keseluruhan sebesar Rp.1.200.000.000,-(satu milyar dua ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut;

**a. KERUGIAN MATERIIL**

Berupa biaya yang telah dan yang akan dikeluarkan Penggugat untuk mengurus persoalan ini berupa biaya pengacara dalam tahap negosiasi, biaya transportasi dan akomodasi selama mengurus perkara ini di Pengadilan hingga pelaksanaan eksekusi putusan perkara ini bila berkekuatan hukum tetap, secara keseluruhan ditaksir sebesar-----: Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah);

**b. KERUGIAN IMATERIIL**

Kerugian akibat terganggunya usaha Penggugat akibat tidak dapat menjamin sertifikat, yang tidak dikembalikan TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, dan hilangnya kepemilikan atas SHM No.552/Desa Handapherang yang merupakan warisan turun temurun dari orang tua PENGGUGAT, maka secara hukum patut dan wajar dinilai dengan uang sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah);

20. Bahwa, TERGUGAT I dan juga diwajibkan untuk secara tunai dan seketika membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta) per hari, terhitung sejak telah adanya putusan yang diberikan atas perkara ini oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis, hingga TERGUGAT I menyelesaikan semua kewajiban hutangnya yang dituntut dalam perkara ini kepada PENGGUGAT;
21. Bahwa, agar gugatan perkara ini tidak menjadi *illusoir* kelak dikemudian hari karena adanya kekhawatiran dan sangka yang beralasan dari PENGGUGAT akan mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain sehubungan dengan adanya perkara ini, maka PENGGUGAT mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Ciamis, cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat untuk dijadikan sebagai jaminan atas perkara ini yang akan diuraikan lebih lanjut; Ruko Penjualan Tiket Damri dan harta lainnya.
22. Bahwa, mengingat gugatan yang diajukan PENGGUGAT ini didukung dengan bukti-bukti yang jelas, benar dan sah menurut hukum, maka PENGGUGAT mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau Verzet dari Tergugat I dan Tergugat II (*Uit Voerbaar bij Vooraad*)

Berdasarkan semua alasan dan uraian tersebut diatas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan hukum sebagai berikut :

## DALAM PROVISI

1. Memerintahkan agar meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan TERGUGAT I untuk dijadikan sebagai jaminan atas perkara ini.
2. Memerintahkan agar meletakkan sita persamaan atas SHM No.552/Desa Handapherang yang sebelumnya telah dijatuhkan Sita Eksekusi pada tanggal 11 Agustus 2016. Hal ini dilakukan karena tanah tersebut sedang menjadi objek perkara dalam perkara *a quo*.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa dengan tidak dikembalikannya SHM No.552/Desa Handapherang dengan cara membaliknamakannya kembali kepada atas nama PENGGUGAT (DEDI HERDIANA) dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan "WANPRESTASI / INGKAR JANJI";
3. Menghukum TERGUGAT II untuk mengembalikan kekuasaan tanah sebidang tanah darat yang berdiri diatasnya bangunan Rumah SHM No.552/Desa Handapherang yang terletak di Blok Doyon Desa Handapherang, Kecamatan Cijeungjing, Kabupaten Ciamis kepada PENGGUGAT;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*consevatoir beslag*) yang dilaksanakan dan/atau diletakkan Pengadilan Negeri Ciamis, cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini atas harta kekayaan Tergugat I untuk dijadikan sebagai jaminan atas perkara ini yang akan diuraikan lebih lanjut: Ruko penjualan tiket damri dan harta lainnya.
5. Menghukum Tergugat I untuk secara tunai dan seketika untuk membayar kerugian materiil dan Immateriil yang diderita PENGGUGAT, untuk secara tunai dan seketika membayar kerugian materiil dan Immateriil yang diderita PENGGUGAT sehubungan dengan pengajuan perkara ini melalui proses hukum (gugatan perdata) ke Pengadilan Negeri Ciamis secara keseluruhan sebesar Rp.1.200.000.000,-(satu milyar dua ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut;

### a. KERUGIAN MATERIIL

Halaman 7 dari 31 Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2018/PN. Cms

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Berupa biaya yang telah dan yang akan dikeluarkan PENGGUGAT untuk mengurus persoalan ini berupa biaya pengacara dalam tahap negosiasi, biaya transportasi dan akomodasi selama mengurus perkara ini di Pengadilan hingga pelaksanaan eksekusi putusan perkara ini bila berkekuatan hukum tetap, secara keseluruhan ditaksir sebesar Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah).

## b. KERUGIAN IMATERIIL

Kerugian akibat terganggunya usaha Penggugat akibat tidak dapat menjamin sertifikat, yang tidak dikembalikan TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, dan hilangnya kepemilikan atas SHM No.552/Desa Handapherang yang merupakan warisan turun temurun dari orang tua PENGGUGAT, maka secara hukum patut dan wajar dinilai dengan uang sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah).

6. Menghukum TERGUGAT I harus dibebani uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bila mana lalai untuk menjalankan putusan;
7. Menghukum kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II ,TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II atau siapapun juga untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan ini;
8. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau Verzet dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II(Uit Voerbaar bij Vooraad);
9. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar biaya perkara ini;

## SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis berpendapat lain mohon putusan yang adil berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan :

- Penggugat datang diwakili Kuasanya yang bernama Ai Aisah, S.H;
- Tergugat I datang sendiri tanpa diwakili Kuasa;
- Tergugat II dan Turut Tergugat I pernah hadir dengan diwakili Kuasanya yang bernama A. Fattchurochman, S,H, M, Hum. Dkk.
- Turut Tergugat II datang sendiri tanpa diwakili Kuasa.

Menimbang, bahwa atas kehadiran kedua belah pihak yang berperkara, maka sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 01 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Ketua Majelis Hakim





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas persetujuan kedua belah pihak yang berperkara telah menunjuk seorang Mediator Hakim yang bernama Dian Wicayanti, SH. untuk mengupayakan kedua belah pihak yang berperkara tersebut diatas agar dapat menyelesaikan perkaranya melalui mediasi, akan tetapi atas waktu yang diberikan, menurut laporan Mediator Hakim yang bersangkutan, tertanggal 14 November 2018, mediasi tersebut telah gagal dan kedua belah pihak minta supaya perkaranya tetap dilanjutkan;

Menimbang, bahwa karena kedua belah pihak berketetapan melanjutkan perkaranya, maka Hakim Ketua Majelis mempersilahkan Penggugat membacakan surat gugatannya, dan setelah dibacakan, atas pertanyaan Hakim Ketua Majelis, Penggugat menyatakan ada perbaikan gugatan, dengan menyerahkan perubahan surat gugatan tertanggal 5 Desember 2018, selanjutnya Penggugat menyatakan tetap pada surat gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I mengajukan jawabannya sebagai berikut :

1. Bahwa benar Penggugat adalah anak tunggal/anak kandung dari Ibu Mimin Tarmin Alm;
2. Bahwa benar semasa hidupnya ibu kandung Penggugat memiliki sebidang tanah darat yang tberdiri diatasnya bangunan Rumah SHM No. 552/Desa Handapherang yang terletak di Blok Doyon Desa Handapherang, Kecamatan Cijeungjing Kabupaten Ciamis, seluas 2.328 M<sup>2</sup> persil setempat terletak di Dusun Guha RT. 023 RW. 009 Desa Handapherang Kecamatan Ciamis Kabupaten Ciamis;
3. Bahwa benar pihak tergugat I telah meminjam SHM tersebut guna dijadikan agunan ke PT Bank Perkreditan Rakyat Pundi Kencana Makmur berkedudukan di Bandung untuk mendapatkan pinjaman tambahan modal usaha;
4. Bahwa benar SHM milik Penggugat telah dibalik namakan kepada Tergugat I atas persetujuan Penggugat;
5. Bahwa benar pihak Tergugat I akan bertanggungjawab kepada Pihak Penggugat tersebut akan dikembalikan kepada Pihak Penggugat dan akan dibalik namakan kembali kepada Penggugat apabila ada angsuran Kredit ke pihak PT Bank Perkreditan Rakyat Pundi Kencana Makmur berkedudukan di Bandung telah lunas;
6. Bahwa benar Pihak Tergugat I telah membuat kesepakatan perjanjian dengan Penggugat diatas materai berjanji akan mengembalikan kembali



kepada Penggugat dan akan dibaliknamakan kembali kepada Penggugat dalam keadaan utuh tanpa ada beban pihak Penggugat;

7. Bahwa oleh karena Pihak Tergugat I mengalami kemunduran/pailit dalam rangka menjalankan usaha sehingga Pihak Tergugat I tidak bias melanjutkan angsuran cicilan kepada PT Bank Perkreditan Rakyat Pundi Kencana Makmur berkedudukan di Bandung (Tergugat I);
8. Bahwa Pihak Tergugat I walau kondisi terpuruk tetap ada itikad baik untuk menyelesaikan pembayaran dan berupaya sekemampuan guan menyelamatkan hak milik Penggugat;
9. Bahwa benar Pihak Tergugat I yang melakukan perbuatan ingkat janji kepada Penggugat;
10. Bahwa untuk selanjutnya Pihak Tergugat I memohon kepada Majelis untuk mengabulkan Jawaban Tergugat I.

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat I membantah dalil gugatan Penggugat, dengan mengajukan jawabannya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

### 1. Gugatan Penggugat *Nebis in Idem*

- Bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil dan dalih-dalih dalam Gugatan Perkara ini, mengingat Gugatan ini telah diajukan dua kali dengan pihak dan pokok persoalan yang sama yang pernah diajukan oleh Penggugat dahulu tahun 2016, dan sudah ada Keputusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (Inkracht van Gewisjde), dengan Register Perkara Nomor : 14 / Pdt.Plw / 2016 / PN.Cms tertanggal 10 April 2017.
- Adapun pokok perkaranya adalah menyangkut masalah Gugatan "Wanprestasi" dari Sdr. Dedi Herdiana kepada Tergugat Sdri. Nani, yang berkaitan Kredit Macet / Hutang Piutang antara sdri. Nani ( Tergugat I ) dengan PT. Bank Perkreditan Rakyat Pundi Kencana Makmur, berdasarkan kronologis dan dokumen sebagai berikut :
  - Nani / Tergugat I telah mengajukan Kredit kepada Turut Tergugat I ( PT. Bank Perkreditan Rakyat Pundi Kencana Makmur ) dengan nilai Rp. 200.000.000,- yang dijamin dengan Sertifikat Hak Milik No. 552 / Desa Handapherang, sesuai :
    - Akta Perjanjian Kredit No. 35 tanggal 28 Oktober 2013, yang dibuat oleh Notaris / PPAT Sonny Sonatha I, SH.



- Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 606 / 2013 tanggal 4 November 2013, yang dibuat oleh Notaris / PPAT Risha Dwi Novianti, SH.
- Sertifikat Hak Tanggungan No. 2624 / 2013 tertanggal 12 November 2013.
- Sertifikat Hak Milik No. 552 / Desa Handapherang, sekarang ini milik dan tertulis atas nama Boni Gumarna.

Selanjutnya apabila melihat adanya kesamaan pihak - pihaknya dalam Perkara Dahulu Nomor : 14 / Pdt.G.Plw / 2016 / PN.Cms, dengan perkara yang diajukan Sekarang Perkara Nomor : 18 / Pdt.G / 2018 / PN.Cms, yaitu :

Pihak Penggugat / dahulu Pelawan adalah Dedi Herdiana, lawan :

- i. Tergugat I / dahulu Turut Terlawan II adalah Nani.
- ii. Tergugat II / dahulu Terlawan I adalah Boni Gumarna.
- iii. Turut Tergugat I / dahulu Terlawan II adalah PT. BPR Pundi Kencana Makmur.

- Bahwa dari kesamaan Pokok Perkara yaitu Gugatan, yang katanya "wanprestasi", dimana telah dilakukan oleh sdr. Nani / Tergugat I kepada Dedi Herdiana / Penggugat dengan kesamaan pihak - pihak di atas, jelaslah Gugatan A quo Penggugat sekarang adalah bertentangan dengan asas nebis in idem, karena pada prinsipnya sesuai kaidah yang terkandung dalam Asas *Nebis in Idem* adalah tidak boleh perkara dengan pokok perkara yang sama dan pihak yang sama dan telah dijatuhi putusan yang berkekuatan hukum tetap, diadili untuk ke dua kali.

2. Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat II dan Turut Tergugat I (*Exeptio non adimplenty Contractus*)

- Bahwa setelah mempelajari Gugatan Penggugat yaitu yang diajukan oleh sdr. Dedi Herdiana, ternyata setelah melihat pada dokumen Akta Perjanjian Kredit, Akta Pemberian Hak Tanggungan maupun Sertifikat Hak Milik No. 552 / Desa Handapherang, luas 2.328 M2, Surat Ukur No. 95 / Handapherang / 2002 tanggal 20 Maret 2002, terakhir setelah dilelang adalah milik Boni Gumarna ( Tergugat II ), sehingga antara Penggugat dengan Tergugat II ( Boni Gumarna ) dan Turut Tergugat I (PT. Bank Perkreditan Rakyat Pundi Kencana Makmur) tidak ada hubungan hukum, dengan demikian Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan Gugatan dalam perkara Pemberian Kredit dari Turut Tergugat I kepada Ny. Nani ( Tergugat I).

- Objek sengketa terakhir dilelang dengan Pemenang Lelang sdr. Boni Gumarna (Tergugat II), vide Akta Perjanjian Kredit No. 35 tanggal 28 Oktober 2013 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Sonny Sonatha I, SH jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 606 / 2013 tanggal 4 November 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris / PPAT Risha Dwi Novianti, SH ( bukti T.II & TT.I - 1 dan T.II & TT.I - 2 ). Dengan demikian Gugatan Penggugat layak untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima ( *Niet Ontvankelijk Verklaard* ) / NO.

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil - dalil dan dalih - dalih yang keliru dari Penggugat, kecuali terhadap hal - hal yang diakui oleh Penggugat dan menguntungkan Tergugat II dan Turut Tergugat I. Selanjutnya Tergugat II dan Turut Tergugat I juga mohon agar apa - apa yang telah dikemukakan pada bagian eksepsi, mohon dianggap telah dikemukakan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini.
2. Bahwa Tegugat II dan Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 1, 2 dan 3 Gugatan, yang intinya menyatakan :
  - Penggugat adalah ahli waris / anak kandung satu - satunya dari ibu Mimin ???
  - Sertifikat Hak Milik No. 552 / Desa Handapherang, semula atas nama Mimin Tarmini alm. ibu kandung Penggugat, sekarang Hak Milik Penggugat ???
  - Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 552 / Desa Handapherang sedang diagunkan di BRI cabang Ciamis ???

Dalil Penggugat di atas adalah tidak benar, mengingat Sertifikat Hak Milik No. 552 / Desa Handapherang bukanlah milik Penggugat, Pemilik sekarang adalah Tergugat II (Boni Gumarna), dan terakhir sebelum dimiliki oleh Tergugat II, Sertifikat Hak Milik No. 552 / Desa Handapherang tersebut adalah dijamin kepada Turut Tergugat I ( PT. Bank Perkreditan Rakyat Pundi Kencana Makmur ), serta mohon bukti apabila Penggugat adalah ahli waris / anak kandung tunggal dari alm. Mimin Tarmini ??

3. - Bahwa Tegugat II dan Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada point 4 sampai dengan 7, yang intinya

Halaman 12 dari 31 Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2018/PN. Cms

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



menyatakan seolah - olah Sertifikat Hak Milik No. 552 / Desa Handapherang milik Penggugat, yang sedang diagunkan di Bank BRI Ciamis telah dipinjam oleh Tergugat I ( Ny. Nani ) untuk diagunkan kembali ke Turut Tergugat I ( PT. Bank Perkreditan Rakyat Pundi Kencana Makmur ), dengan janji Ny. Nani ( Tergugat I ) bahwa apabila kredit dikabulkan PT. Bank Perkreditan Rakyat Pundi Kencana Makmur ( Turut Tergugat I ), Ny. Nani ( Tergugat I ) bertanggung jawab sepenuhnya dan Sertifikat Hak Milik milik Penggugat akan dibaliknamakan ke pihak semula yaitu pemilik yang sah Penggugat ??.

Serta diantara Penggugat dengan Tergugat I telah dibuat Surat Perjanjian tertanggal 10 Oktober 2013 tentang kesepakatan di atas ??.

- Bahwa dalil di atas adalah tidak benar serta Tergugat II dan Turut Tergugat I adalah Pihak yang berada diluar "Surat Perjanjian" tertanggal 10 Oktober 2013 antara Penggugat dengan Tergugat I ( Ny. Nani ), sehingga pihak Tergugat II dan Turut Tergugat I tidak akan menerima resiko / akibat hukum yang merugikan kepada pihak ke 3 ( Tergugat II dan Turut Tergugat I ), sebagaimana pendapat Prof. Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian cetakan ke XII, penerbit PT. Intermasa, Jakarta, tahun 1987, halaman 29, menyatakan :

**" ..... perikatan hukum yang dilahirkan oleh suatu perjanjian, hanya mengikat orang - orang yang mengadakan perjanjian itu sendiri dan tidak mengikat orang - orang lain".**

4. - Bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 8 sampai dengan 10 Gugatan, yang intinya :
  - Tergugat I ( Ny. Nani ) telah membuat perjanjian secara tertulis tanggal 10 Oktober 2013, yang isinya Ny. Nani ( Tergugat I ) tidak akan ingkar janji untuk melunasi hutang kepada pihak Turut Tergugat I ( PT. Bank Perkreditan Rakyat Pundi Kencana Makmur ) demi menyelamatkan aset Sertifikat Hak Milik milik Penggugat.
  - Pelunasan hutang ke BRI Ciamis adalah dilakukan oleh Turut Tergugat I ( PT. Bank Perkreditan Rakyat Pundi Kencana Makmur ), bukan oleh Tergugat I ( Ny. Nani ).
- Bahwa dalil di atas adalah tidak benar dan merupakan urusan internal antara Penggugat dengan Tergugat I (Ny. Nani). Kalaupun ada perjanjian tertanggal 10 Oktober 2013 dalam gugatan dahulu adalah Surat





Perjanjian tertanggal 10 Oktober tahun 2011 ??, (lihat Point 4 Gugatan Perkara Nomor : 14 / Pdt.Plw / 2016 / PN Cms atau halaman 19 Putusan Perkara Nomor : 14 / Pdt.Plw / 2016 / PN Cms, yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I sekarang ( Dedi Herdiana dengan Ny. Nani ), akibat dari perjanjian tersebut tidak boleh membawa akibat hukum yang merugikan pihak ketiga yang tidak terikat dalam perjanjian di atas, dalam hal ini kepentingan Tergugat II ( Boni Gumarna ) dan Turut Tergugat I ( PT. Bank Perkreditan Rakyat Pundi Kencana Makmur ), sebagaimana diatur dalam pasal 1340 KUHPdata, yang berbunyi :

**“ Persetujuan - persetujuan hanya berlaku antara pihak - pihak yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat membawa rugi kepada pihak - pihak ke tiga ; tidak dapat pihak - pihak ke tiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317”.**

- Dengan demikian apabila Tergugat I ( Ny. Nani ) melakukan ingkar janji / wanprestasi, akibat hukum atau kerugian yang diakibatkan oleh perbuatannya ( Ny. Nani ) tersebut tidak boleh merugikan Pihak Ketiga ( Tergugat II dan Turut Tergugat I ), karena Tergugat II dan Turut Tergugat I tidak terikat pada perjanjian tanggal 10 Oktober 2013. Perjanjian tanggal 10 Oktober 2013 hanya berlaku pada diri Tergugat I ( Ny. Nani ) dengan Penggugat sesuai Asas Kepribadian Kontrak ( privity of contract ) yang terdapat dalam pasal 1340 KUHPdt dan merupakan prinsip perjanjian yang bersumber dari Asas Kebebasan Berkontrak seperti yang diatur dalam pasal 1338 KUHPdt di atas, sebagaimana dijelaskan oleh Prof. Johannes Gunawan, SH, LLM dalam diktatnya Hukum Perlindungan Konsumen, Universitas Katolik Parahyangan, tahun 1999, halaman 15, yang menyatakan :

***Privity of contract.***

Doktrin *Privity of contract* adalah doktrin yang sangat mendasar didalam common law. Doktrin ini menyatakan bahwa :

Suatu perjanjian adalah hubungan private antara para pihak yang membuatnya, dan tidak ada pihak lain dapat memperoleh hak - hak atau menimbulkan tanggung jawab dibawahnya.

- Bahwa selain itu tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan hutang ke BRI Ciamis dibayar oleh Turut Tergugat I ( PT. Bank Perkreditan Rakyat Pundi Kencana Makmur ) bukan oleh Tergugat I ( Ny. Nani ). Dalil tersebut adalah keliru karena hutang Penggugat tidak ada hubungannya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Turut Tergugat I ( PT. Bank Perkreditan Rakyat Pundi Kencana Makmur ).

- Tidak benar dan adalah kebohongan yang nyata tentang dalil Penggugat pada point 10 Gugatan, yang menyatakan tentang seolah - olah Penggugat tidak tahu tentang pinjaman Tergugat I kepada Turut Tergugat I berapa besar plafonnya, serta Penggugat juga tidak tahu berapa angsurannya setiap bulan.
- Bahwa dalil di atas adalah tidak benar karena Penggugat mengetahui berapa besar pinjaman Kredit / Plafon Kredit serta berapa angsurannya setiap bulan. Hal ini sudah diakui oleh Penggugat / dahulu Pelawan pada Gugatan Perlawanan Nomor : 14 / Pdt.Plw / 2016 / PN Cms point 12, yang intinya menyatakan :

“Bahwa pihak Pembantah baru mengetahui sekarang pinjaman kredit ke pihak PT. Bank Perkreditan Rakyat Pundi Kencana Makmur berkedudukan di Bandung sebesar Rp. 200.000.000,- ( dua ratus juta rupiah ) dalam jangka waktu 3 ( tiga ) tahun dengan angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 8.000.000,- ( delapan juta rupiah )”.

5. Bahwa tidak benar Perjanjian yang dibuat oleh Penggugat / dahulu Pelawan ( Dedi Herdiana ) dengan Tergugat I / dahulu Turut Terlawan II ( Ny. Nani ) tertanggal 10 Oktober 2013, mengingat pada saat Gugatan Nomor Perkara : 14 / Pdt.Plw / 2016 / PN.Cms diperiksa tertanggal 26 Agustus 2016 hingga adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tertanggal 10 April 2017, dengan intinya Gugatan Penggugat / Pelawan ditolak, Surat Perjanjian tertanggal 10 Oktober 2013 tidak pernah dimunculkan, sehingga menimbulkan persangkaan bagi Tergugat II dan Turut Tergugat I, bahwa Surat tersebut adalah dibuat anti datering atau surat palsu, karena tidak sesuai dengan tanggal dibuat. Untuk itu kami mencadangkan hak untuk melaporkannya secara pidana / Tindak Pidana Pemalsuan Surat dan atau Membuat Surat Palsu vide pasal 263 Jo 266 KUH Pidana.
6. - Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada point 11 sampai dengan 13 Gugatan, yang intinya menyatakan :
  - Tergugat I ( Ny. Nani ) telah mengajukan Kredit kepada Turut Tergugat I ( PT. Bank Perkreditan Rakyat Pundi Kencana Makmur ) dengan menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 522 / Handapherang, tanpa sepengetahuan Penggugat ???

Halaman 15 dari 31 Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2018/PN. Cms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat merasa kaget atas dilelangnya barang milik Penggugat tanpa sepengetahuan Penggugat dan harga lelangnya Rp. 280.000.000,- ( dua ratus delapan puluh juta rupiah ), yang harganya jauh dibawah pasar, dan Pemenang Lelangnya bernama Boni Gumarna ( Tergugat II ).
- Bahwa Dalil Penggugat di atas harus ditolak karena yang sebenarnya adalah Tergugat I ( Ny. Nani ) telah mengajukan Kredit kepada Turut Tergugat I ( PT. Bank Perkreditan Rakyat Pundi Kencana Makmur ) adalah sudah sepengetahuan Penggugat, dengan nilai Rp. 200.000.000,- yang dijamin dengan Sertifikat Hak Milik No. 552 / Desa Handapherang, sesuai :
  - **Akta Perjanjian Kredit No. 35 tanggal 28 Oktober 2013, yang dibuat oleh Notaris / PPAT Sonny Sonatha I, SH.**
  - **Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 606 / 2013 tanggal 4 November 2013, yang dibuat oleh Notaris / PPAT Risha Dwi Novianti, SH.**
  - **Sertifikat Hak Tanggungan No. 2624 / 2013 tertanggal 12 November 2013.**
  - **Sertifikat Hak Milik No. 552 / Desa Handapherang, tertulis atas nama Boni Gumarna.**
- Bahwa benar Tergugat I / Turut Terbantah II ( Ny. Nani ) mendapatkan kredit dari Turut Tergugat I ( PT. Bank Perkreditan Rakyat Pundi Kencana Makmur ) sebesar Rp. 200.000.000,- ( dua ratus juta rupiah ) dengan angsuran Rp. 8.000.000,- ( delapan juta rupiah ) per bulan. Adapun jangka waktu kredit adalah dari tanggal 28 Oktober 2013, dan pada bulan Juni 2014 Tergugat I ( Ny. Nani ) telah menunggak / ingkar janji atas kewajiban angsurannya dan dikategorikan sebagai kredit macet hingga sekarang, vide kewajiban pinjaman tanggal 28 Desember 2015.
- Bahwa benar dalil Penggugat pada point 12, yang menyatakan nilai lelang atas objek sita / Sertifikat Hak Milik No. 552 / Desa Handapherang adalah sebesar Rp. 280.000.000,- ( dua ratus delapan puluh juta rupiah), dimana pembelinya adalah sdr. Boni Gumarna ( Tergugat II ).
- Risalah Lelang dan Pelelangan tersebut sudah diberitahukan baik melalui Surat Kabar maupun Surat Biasa.
- 7. - Bahwa tidak benar dalil Penggugat point 13 sampai dengan 16 Gugatan, yang intinya menyatakan :

Halaman 16 dari 31 Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2018/PN. Cms

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



“ Pihak Ke II ( Dedi Herdiana ) tetap menikmati, menguasai dan menduduki tanah dan bangunan tersebut ( SHM No. 522 / Handapherang ) dan tetap menjadi tempat tinggal Pihak Ke II walaupun sudah balik nama kepada pihak lain, sebelum pihak ke I ( Nani ) membaliknamakan kembali kepada Pihak ke II ( Dedi Herdiana ) “.

- Bahwa dalil gugatan tersebut adalah keliru dan menyimpang dari asas hukum “Privaty of contract / No Contract no liability, artinya Tergugat II maupun Turut Tergugat I tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I, dengan demikian Perjanjian tertanggal 10 Oktober 2013 tadi adalah perjanjian sepihak antara Penggugat dengan Tergugat I yang tidak ada hubungannya dengan Pemilik Objek Sengketa Sertifikat Hak Milik No 522 / Desa Handapherang, yaitu Tergugat II ( Boni Gumarna ), dengan demikian dalil Gugatan Penggugat pada point 13 layak untuk ditolak.
  - Sita Eksekusi tertanggal 11 Agustus 2016 Nomor : 03 / BA / Eks / SHT / 2016 / PN. Cms adalah sudah benar dan tepat, karena berdasarkan pasal 20 UU No. 4 / 1996 tentang Hak Tanggungan serta didasarkan pada adanya kekuatan Parate Eksekusi dari Hak Tanggungan yang berkepala Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.
  - Bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada poin 15 dan 16, yang intinya tentang Perbuatan Wanprestasi Tergugat I ( Ny. Nani ) kepada Penggugat ( Dedi Herdiana ). Atas pengembalian Sertifikat Hak Milik No. 522 / Handapherang, hal ini mengingat dalil tersebut selain sudah diulang - ulang dengan tujuan menggagalkan Sita Eksekusi yang akan dilakukan oleh Tergugat II ( sebagai Pemilik Sertifikat Hak Milik No. 522 / Handapherang ), dalil tersebut juga diliputi oleh tipu muslihat dan terang - terangan mempermainkan Hukum dan Pengadilan sebagai Lembaga Penegak Hukum, yang sangat merugikan Tergugat II, sehingga layak untuk ditolak dan dikesampingkan, karena tidak ada hubungan hukum sama sekali dengan Tergugat II ( Boni Gumarna ).
8. - Bahwa Tergugat II juga menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada point 17 sampai dengan 22, yang intinya menuduh Tergugat I ( Ny. Nani ) telah melakukan Ingkar Janji kepada Penggugat ( Dedi Herdiana).
- Bahwa dalil ini seperti yang sudah Tergugat II jelaskan bahwa dalil tersebut tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat II selaku



pemilik atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 522 / Handapherang, oleh karena itu dalil - dalil dan petitum selain dan selebihnya haruslah ditolak karena tidak berdasar sama sekali, selain itu Penggugat bersama Tergugat I berupaya mengelabui Pengadilan dengan tujuan menggagalkan Sita Eksekusi Pengosongan Tanah dan Bangunan milik Tergugat II, yang sudah dikuatkan oleh Pengadilan Negeri Ciamis berdasarkan Keputusan Pengadilan Negeri Ciamis Perkara Nomor : 14 / Pdt.Plw / 2016 / PN. Cms tertanggal 10 April 2017, yang sudah berkekuatan hukum tetap.

9. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil - dalil dan dalih-dalih dari Penggugat selain dan selebihnya, yang tidak berdasar dan tak berhubungan sama sekali dengan Kepemilikan Tergugat II ( Boni Gumarna ) atas objek Sengketa Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik No. 522 / Handapherang asal beli dari Pelelangan, dan sekarang dalam Sertifikat Hak Milik sudah tertulis atas nama Boni Gumarna.
10. Selanjutnya kami mencadangkan hak untuk membuat Laporan Pidana atas dugaan Surat Perjanjian Palsu tertanggal 10 Oktober 2013, yang tidak pernah muncul di Sidang Perkara Perdata Nomor : 14 / Pdt.Plw / 2016 / PN.Cms tahun 2016, tiba - tiba muncul di tahun 2018 ini.

Berdasarkan uraian - uraian tersebut di atas, sudilah kiranya Ketua Majelis Hakim menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat I seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat atau menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( NO ).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( NO ).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II mengajukan jawabannya sebagai berikut:

1. Dalam perkara perdata tersebut menolak dengan tegas dengan dalil-dalil yang diajukan karena tidak berkaitan dengan pokok perkara.
2. Bahwa Peralihan hak dengan Akta jual dibuat dihadapan saya selaku PPAT dibawah no. 45/2013, tanggal 21 Februari 2013 atas sertifikat hak milik nomor 552/Desa hadapherang, Kecamatan Cijeungjing, Kabupaten Ciamis,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah bersifat final yang tidak berkaitan dengan perbuatan hukum lain, diantaranya perjanjian.

3. Bahwa perjanjian-perjanjian yang dilakukan/dibuat adalah menjadi undang-undang bagi mereka yang membuat.
4. Tentang gugatan wanprestasi dalam perkara ini merupakan tanggungan para pihak yang membuat perjanjian.
5. Oleh sebab itu sudilah kiranya Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata ini memutuskan dengan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban yang diajukan oleh Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II, Kuasa Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 23 Januari 2019;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II mengajukan Dupliknya masing-masing tertanggal 30 Januari 2019 sedangkan Tergugat I mengajukan Dupliknya tertanggal 6 Februari 2019;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui kuasa hukumnya di muka sidang telah mengajukan/menyerahkan bukti surat-surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-6, dimana bukti surat penggugat tersebut selengkapnya terurai dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, maka Tergugat I di muka sidang telah mengajukan/menyerahkan bukti surat-surat yang diberi tanda T.I.1 sampai dengan T.I.2, dimana bukti surat Tergugat I tersebut selengkapnya terurai dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, maka Kuasa Tergugat II dan Turut Tergugat I di muka sidang telah mengajukan/menyerahkan bukti surat-surat yang diberi tanda T.II.1 dan TT.I.1 sampai dengan T.II.17 dan TT.I.17, dimana bukti surat Tergugat II dan Turut Tergugat I tersebut selengkapnya terurai dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, maka Turut Tergugat II di muka sidang telah mengajukan/menyerahkan bukti surat-surat yang diberi tanda TT.II.1 sampai dengan TT.II.6, dimana bukti surat Turut Tergugat II tersebut selengkapnya terurai dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan kesimpulan tanggal 27 Februari 2019 dan mohon putusan, kemudian Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II telah mengajukan kesimpulan tanggal 27 Februari 2019 dan mohon putusan;

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

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

### **Dalam Provisi :**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan tuntutan provisi kepada Majelis Hakim, sebagaimana dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan tuntutan provisi Penggugat, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguraikan tentang apa yang dimaksud dengan lembaga provisional tersebut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan lembaga provisional adalah suatu putusan yang bersifat pendahuluan yang memeriksa dan memutus hal-hal diluar pokok perkara, guna mangakomodasi/memfasilitasi kepentingan salah satu pihak yang merasa berkepentingan yang mengajukan tuntutan kepada Majelis Hakim agar dijatuhkan Putusan Pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan. Pada umumnya putusan mana berupa perintah tertentu guna menghentikan sesegera mungkin perbuatan dari salah satu pihak guna mengantisipasi apabila pada saatnya putusan akhir dijatuhkan dan putusan mana mengabulkan petitum gugatan maka putusan tersebut tidak menjadi ilusionir dan atau menjadikan timbulnya suatu kerugian/biaya tertentu dari salah satu pihak oleh karena perbuatan pihak lainnya, dengan syarat berdasarkan Pasal 180 HIR:

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

Halaman 20 dari 31 Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2018/PN. Cms

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari tuntutan provisi Penggugat pada pokoknya adalah agar Majelis Hakim meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat I untuk dijadikan sebagai jaminan atas perkara ini serta meletakkan sita persamaan atas SHM No.552/Desa Handapherang yang sebelumnya telah dijatuhkan Sita Eksekusi pada tanggal 11 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan provisi dalam gugatan Penggugat, Majelis Hakim tidak melihat adanya cukup bukti Penggugat yang, urgensi, relevansi ataupun memerlukan adanya tindakan sementara apa yang harus diputuskan (provisi), karena berdasarkan bukti surat P-2, P-3, P-5 besesuaian dengan T.I-1, T.II dan TT.I-1, T.II dan TT.I-5, TT.II.-1, TT.II-3, TT.II-2 dan TT.II-6 terhadap obyek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik No. 552 / Desa Handapherang telah dibebani hak tanggungan, dengan mana menurut Pasal 7 [Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah](#), pada dasarnya hak tanggungan merupakan hak kebendaan, yang mana salah satu ciri hak kebendaan adalah hak tersebut mengikuti bendanya di tangan siapa pun benda tersebut berada (*droit de suite*), sehingga Majelis Hakim berpendapat dengan dibebani hak tanggungan maka pemberi hak tanggungan terikat untuk tidak melakukan tindakan atau mengambil sikap yang bisa mengakibatkan beralihnya pemilikan objek hak tanggungan kepada pihak lain tanpa persetujuan pemegang hak tanggungan;

Menimbang, bahwa sebagaimana SEMA (Surat Edaran Mahkamah Agung) No.7 tahun 2012 telah mengatur secara tegas bahwa "Pemegang hak tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak" dimana SEMA ini diperkuat dengan SEMA Nomor 5 tahun 2014 dan berlaku diseluruh Pengadilan Umum di Indonesia yang mengisyaratkan bahwa kreditor pemegang hak tanggungan (dalam gugatan aquo Turut Tergugat I) adalah pihak ketiga yang beritikad baik dan jika kreditor tersebut dinyatakan beritikad baik sehingga berhak melakukan lelang eksekusi, sehingga secara hukum pembeli selaku pemenang lelang (Tergugat II) terhadap objek lelang lelang agunan (SHM No. 552/Desa Handapherang) tersebut juga merupakan pihak ketiga yang wajib dilindungi oleh hukum sehingga sita jaminan tidak dapat diletakkan terhadap objek lelang yang telah laku terjual, sehingga terhadap tuntutan provisi Penggugat untuk meletakkan sita persamaan atas SHM No.552/Desa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Handapherang yang sebelumnya telah dijatuhkan Sita Eksekusi pada tanggal 11 Agustus 2016 haruslah ditolak karena secara hukum tidak benar;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat I telah mengajukan beberapa materi eksepsi yang apabila dicermati sedemikian rupa maka akan didapati materi eksepsi yang pada pokoknya mengenai :

## **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi dari Tergugat II dan Turut Tergugat I, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi perihal Gugatan Penggugat *Nebis in Idem*, oleh karena Gugatan ini telah diajukan dua kali dengan pihak dan pokok persoalan yang sama yang pernah diajukan oleh Penggugat pada tahun 2016, dan sudah ada Keputusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewisjde*), Dimana dalam pokok perkaranya adalah menyangkut masalah Gugatan “Wanprestasi” dari Sdr. Dedi Herdiana kepada Tergugat Sdri. Nani, yang berkaitan Kredit Macet / Hutang Piutang antara sdri. Nani (Tergugat I) dengan PT. Bank Perkreditan Rakyat Pundi Kencana Makmur. Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa “apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *nebis in idem*”. Selanjutnya berdasarkan pada Pasal 1917 ayat (2) KUHPerdara diatur bahwa terdapat unsur-unsur yang harus terpenuhi secara kolektif sehingga dapat dikatakan sebagai gugatan yang *nebis in idem*, yaitu gugatan tersebut haruslah soal yang dituntut adalah sama, tuntutan tersebut didasarkan atas alasan yang sama, tuntutan tersebut dimajukan oleh dan terhadap pihak yang sama, pihak-pihak yang berperkara, dalam hubungan yang sama seperti dalam tuntutan gugatan sebelumnya.

Menimbang, unsur “soal yang dituntut adalah sama” dan “tuntutan didasarkan atas alasan yang sama” Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat berdasarkan pada dalil gugatannya adalah mengenai Perjanjian yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I. sedangkan dalam eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat I mendalilkan bahwa yang menjadi objek gugatan adalah Perjanjian Kredit yang dilakukan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I. Sehingga dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat I tersebut harus ditolak ;

Halaman 22 dari 31 Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2018/PN. Cms



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi perihal Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat II dan Turut Tergugat I (*Exemptio non adimplenty Contractus*), oleh karena berdasarkan pada Akta Perjanjian Kredit, Akta Pemberian Hak Tanggungan maupun Sertifikat Hak Miliki No. 552/desa Handaphering, luas 2.328 M2, Surat Ukur No. 95/Handaphering/2002 tanggal 20 Maret 2002, yang mana terakhir telah dilakukan lelang dan telah dimiliki oleh Tergugat II. Lelang tersebut dilakukan setelah Tergugat I wanprestasi dalam pengembalian pinjaman kepada Turut Tergugat I sehingga Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dalam pemberian kredit dari Turut Tergugat kepada Tergugat I, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pengertian dari *Exemptio non adimplenty Contractus* sebagaimana pendapat Riduan Syharani dalam bukunya seluk beluk dan asas-asas hukum perdata (halaman 242) adalah tangkisan yang menyatakan bahwa debitor tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana mestinya justru karena kreditor sendiri tidak melaksanakan perjanjian itu sebagaimana mestinya. Bilamana debitor selaku tergugat dapat membuktikan kebenaran tangkisannya maka ia tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban apa-apa atas tidak dilaksanakannya perjanjian itu.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat I tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa keberatan Tergugat II dan Turut Tergugat I tersebut telah masuk dalam pembuktian pokok perkara dimana hal tersebut akan terjawab pada saat pembuktian pokok perkara dan hal tersebut bukan lagi ranah eksepsi sebagaimana ketentuan hukum acara perdata oleh karena itu eksepsi tersebut akan dibuktikan bersamaan dengan pembuktian pokok perkara sehingga terhadap eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat I ini haruslah dinyatakan ditolak

### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti terurai diatas;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi sepanjang relevan maka secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan tuntutan dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara cermat dan seksama gugatan Penggugat dalam perkara ini, serta jawab-menjawab antara

Halaman 23 dari 31 Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2018/PN. Cms





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan para Tergugat, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang menjadi pokok sengketa antara Penggugat dengan para Tergugat adalah mengenai:

1. Bahwa Penggugat telah melakukan perjanjian dengan Tergugat I pada tanggal 10 Oktober 2013, dalam perjanjian Penggugat akan meminjamkan sertifikat SHM No. 552/Desa Handaphering yang terletak di Blok Doyon Desa Handaphering, kecamatan Cijeungjing, Kabupaten Ciamis. Peminjaman dilakukan dengan cara melakukan balik nama atas sertifikat SHM tersebut yang semula atas nama Mimin Tarmini ibu kandung Penggugat menjadi atas nama Tergugat I. Penggugat menyetujui setelah dilakukan balik nama atas sertifikat tanah tersebut Tergugat I akan mengajukan permohonan kredit modal usaha guna mendapatkan pinjaman uang ke Turut Tergugat I yang berkedudukan di Bandung. Tergugat I berjanji akan mengembalikan SHM No. 552/Desa Handaphering kepada Penggugat dan akan dibaliknamakan kepada Penggugat setelah pembayaran pinjaman kepada Turut Tergugat I lunas.
2. Bahwa Penggugat dan Tergugat menghadap kepada Turut Tergugat II dan telah melakukan balik nama atas SHM No. 552/Desa Handaphering yang semula milik Penggugat menjadi atas nama Tergugat I pada tanggal 21 Februari 2013 dengan Akta Jual Beli Nomor 45/2013.
3. Bahwa Tergugat I mengalami kegagalan dalam pengembalian Pinjaman sehingga agunan yang diagunkan oleh Tergugat I berupa SHM No. 552/Desa Handaphering disita oleh Turut Tergugat I dan dilakukan lelang, sehingga Tergugat I tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya pada pokoknya membenarkan dalil-dalil penggugat.

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat I dalam jawabannya pada pokoknya menolak dalil-dalil Penggugat dengan menyatakan sebagai berikut;

1. Bahwa SHM No. 552/Desa Handaphering bukanlah milik penggugat, pemilik sekarang adalah tergugat II dan terakhir sebelum dimiliki oleh tergugat II SHM tersebut dijaminkan kepada Turut Tergugat I.
2. Bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat I adalah pihak yang berada diluar "perjanjian" antara Penggugat dan Tergugat I, walaupun ada perjanjian tertanggal 10 Oktober 2013 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I. Resiko/akibat hukum dari perjanjian tersebut tidak akan merugikan pihak

Halaman 24 dari 31 Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2018/PN. Cms

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketiga yang tidak terikat dalam perjanjian dalam hal ini adalah kepentingan Tergugat II dan Turut Tergugat I

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam jawabannya pada pokoknya menolak dalil-dalil Penggugat dengan menyatakan bahwa Peralihan hak dengan Akta Jual dibuat dihadapkan Turut Tergugat II dibawah No 45/2013 tanggal 21 Februari 2013 atas SHM no. 552/Desa Handaphering, kecamatan Cijeunjing, kabupaten Ciamis adalah final yang tidak berkaitan dengan perbuatan hukum lain.

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara Penggugat dan Tergugat, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah mengenai:

1. Tergugat I telah wanprestasi kepada Penggugat akibat dari Tergugat I tidak dapat mengembalikan SHM No. 52/Desa Handaphering sebagaimana yang diperjanjikan berdasarkan surat perjanjian tertanggal 10 Oktober 2011.
2. Bahwa objek perjanjian Penggugat dan Tergugat I adalah Sebidang tanah darat yang berdiri diatasnya bangunan rumah, yang terletak di Blok Doyon Desa Handapherang, Kecamatan Cijeunjing Kabupaten Ciamis sebagaimana SHM No. 552/Desa Handapherang

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu ada atau tidaknya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I sehingga timbul perikatan diantaranya?;

Menimbang bawa untuk mendukung dalil-dalil Penggugat, Pengugat telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat bertanda P-1 sampai dengan P-6.

Menimbang, bahwa Perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUHPdata adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadapkan satu orang lain atau lebih. Selanjutnya Pasal 1315 pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan pengikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I dan Penggugat membuat Surat Perjanjian secara tertulis yaitu tertanggal 10 Oktober 2013, kemudian pada dalil berikutnya Penggugat menerangkan bahwa Tergugat I berjanji tidak mengingkari janji akan bertanggung jawab melakukan pembayaran ke pihak Turut Tergugat I berkedudukan di Bandung secara rutin setiap bulannya tidak akan menunggak atau macet demi tetap memenuhi Surat Perjanjian tertanggal 10 Oktober 2013.

Menimbang, bahwa dalam perbaikan gugatan Penggugat terdapat perbaikan penulisan tahun perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dengan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, penggugat menerangkan bahwa telah terjadi kesalahan pengetikan dalam tahun surat Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I yaitu semula tahun 2011 menjadi Tahun 2013.

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-4 yang sama dengan bukti surat bertanda T.I-2 tentang Surat Perjanjian, menerangkan bahwa Perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I dibuat pada tanggal 10 Oktober 2011, sehingga terdapat ketidak konsistenan yang dilakukan oleh Penggugat, dimana dalam gugatan penggugat menyebutkan bahwa perjanjian dibuat pada tanggal 10 Oktober 2013, sehingga terhadap bukti P-4 dan T.I-2 berupa perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut dipertanyakan terhadap kebenarannya dan Majelis Hakim berpendapat terhadap kebenaran isi perjanjian tersebut akan dibuktikan dalam pertimbangan pokok perkaranya.

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberitanda P-1 bersesuaian dengan TT.II-4 dan TT.II-5, menerangkan bahwa Penggugat merupakan Ahli waris dari Mimin Tarmini yang merupakan pemilik SHM No 552/Desa Haendaphering sebelumnya, sehingga Penggugat cakap menurut hukum serta berhak dan berwenang melakukan pejanjian jual beli atas SHM No. 552/Desa Haendaphering tersebut.

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberitanda P-2, P-3, P-5 bersesuaian dengan T.I-1, T.II dan TT.I-1, T.II dan TT.I-5, TT.II-1, TT.II-3, TT.II-2 dan TT.II-6, Pada hari Kamis tanggal 21 Februari 2013 Penggugat dan Tergugat I beserta Imas Rohimah menghadap kepada Turut Tergugat I guna melakukan Jual Beli tanah yang kemudian dituangkan dalam Akta Jual Beli No 45/2013. Maka secara hukum Tergugat I memiliki hak untuk melakukan baliknama terhadap SHM No 552/Desa Harndaphering. Atas hak tersebut pada tanggal 10 Oktober 2013 Tergugat telah melakukan bailknama sebagaimana dalam SHM No. 552/Desa Hardaphering yang menyebutkan sebab perubahan adalah jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 45/2013 tanggal 21 Februari 2013 dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II yang merupakan Notaris dan PPAT di Kabupaten Ciamis.

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberitanda T.II dan TT.I-2, T.II dan TT.I-3, T.II dan TT.I4. Pada hari senin tanggal 28 Oktober 2013 Tergugat I telah mengajukan pinjaman kredit kepada Turut Tergugat I dengan jumlah pinjaman Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah). Atas pemberian pinjaman tersebut Turut Tergugat I memberikan persyaratan kepada Tergugat I bahwa guna menjamin pembayaran kembali pinjaman maka Tergugat I harus memberikan jaminan kepada Turut Tergugat I. Tergugat I dalam hal ini mengajukan agunan

Halaman 26 dari 31 Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2018/PN. Cms

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa tanah darat yang berdiri bangunan diatasnya dengan sertifikat SHM No. 552/Desa Handapherang. Atas tanas tanah tersebut kemudian dibebani Hak tanggungan sebagaimana tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 606/2013 (T.II dan TT.I-3) yang selanjutnya dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Ciamis sertifikat Hak Tanggungan (T.II dan TT.I-4).

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberitanda T.II dan TT.I-6A, T.II dan TT.I-6B, T.II dan TT.I-6C, T.II dan TT.I-7. Tergugat I mengalami kesulitan atau tunggakan dalam melakukan pengembalian pinjaman kepada Turut Tergugat I. Atas tunggakan kredit tersebut Turut Tergugat I pada tanggal 20 Maret 2014, 21 April 2014 dan 20 Mei 2014 telah mengirimkan Surat Peringatan yang menyatakan agar Tergugat I segera melunasi tunggakan. Selanjutnya Turut Tergugat I melakukan upaya pemanggilan berdasarkan surat panggilan tertanggal 18 Juni 2014 (T.II dan TT.I-7).

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberitanda T.II dan TT.I-8, T.II dan TT.I-9, T.II dan TT.I-10 dan T.II dan TT.I-11, Turut Tergugat I telah melakukan pemberitahuan bahwa akan melakukan proses lelang terhadap agunan milik Tergugat I. Turut Tergugat melakukan pengiriman surat pemberitahuan pada tanggal 11 juni 2014 (T.II dan TT.I-10) untuk segera memenuhi kewajiban tergugat dan apabila tidak dipenuhi dalam waktu 7 (tujuh) hari maka Turut Tergugat I akan melakukan upaya lelang terhadap agunan tersebut. dan Surat Panggilan (T.II dan TT.I-9) yang mana apabila Tergugat I tidak datang kepada Turut Tergugat I maka Tergugat dinyatakan sepakat untuk pelaksanaan lelang. Dan selanjutnya pada Tanggal 30 November 2015 dan 15 Desember 2015 turut tergugat diberitahukan kepada Tergugat I atas Pelaksanaan Lelang tersebut.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I melakukan lelang atas objek tanah tersebut dengan terlebih dahulu diumumkan melalui surat kabar harian sebagaimana bukti yang diberi tanda T.II dan TT.I-13. Pelelangan yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I telah sesuai dengan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan bahwa "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut" . Pemberian Hak Tanggungan didahului tersebut dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan sebagaimana yang terdapat dalam bukti yang diberi tanda T.II dan TT.I.-2.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diberi tanda T.II dan TT.I.-2 menyatakan Tergugat II ditetapkan sebagai pembeli atas objek sengketa yang penawarannya disahkan sebagaimana tertuang dalam risalah lelang nomor 1240/2015 dengan penawaran sebesar Rp. 280.000.000 (Dua ratus delapan puluh juta rupiah) sehingga Tergugat II memiliki hak atas obyek tanah dan bangunan tersebut. Namun berdasarkan bukti yang diberi tanda T.II dan TT.I.-14, T.II dan TT.I.-15, T.II dan TT.I.-16 Tergugat II selaku pemilik yang sah atas obyek tanah dan bangunan serta segala turutannya tersebut sampai saat ini belum dapat menguasai dan menikmati hak kepemilikan atas obyek tersebut karena masih dikuasai dan atau dihuni oleh Penggugat dan/atau Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas telah terbukti bahwa SHM No. 552/Desa Handapherang yang merupakan objek perjanjian dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I saat ini sudah beralih status kepemilikannya menjadi milik dari Tergugat II berdasarkan proses pelelangan dimana Tergugat II menjadi pemenang lelang atas SHM No. 552/Desa Handapherang tersebut dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1068 k/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 dalam Rakernas MA tahun 2011 mengeluarkan Kaidah Hukum "Bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar lelang eksekusi memiliki irah irah yang sama seperti Putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap) tidak dapat dibatalkan" sehingga berdasarkan Kaidah hukum tersebut Tergugat II selaku pemenang lelang atas SHM No. 552/Desa Handapherang tidak bisa dibatalkan walaupun ada gugatan seperti dalam gugatan aquo perihal adanya hubungan hukum berupa perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I sehubungan dengan SHM No. 552/Desa Handapherang;

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung juga berdasarkan Yurisprudensi tersebut mengeluarkan Kaidah hukum yang berbunyi "Bahwa pembeli lelang terhadap objek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu secara hukum harus dilindungi" sehingga berdasarkan kaidah hukum tersebut Tergugat I selaku pemenang lelang harus dilindungi secara hukum karena merupakan pembeli lelang yang beritikad baik dan terhadap Perjanjian yang terjadi antara

Halaman 28 dari 31 Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2018/PN. Cms





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan Tergugat I secara hukum tidak mengikat kepada Tergugat II selaku pemenang lelang dan objek perjanjian berupa SHM No. 552/Desa Handapherang antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut karena telah dimenangkan oleh Tergugat II maka secara hukum tidak bisa lagi diganggu gugat oleh Penggugat dan Tergugat I karena telah menjadi milik Tergugat I dimana hal ini sesuai dengan Kaidah Hukum yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1068 k/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 dalam Rakernas MA tahun 2011 yang menyebutkan "Bahwa apabila dikemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat, maka putusan itu tidak bisa dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang (terlebih meminta untuk diletakkan sita ataupun blokir), yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas objek sengketa dari pemohon lelang" dan apabila dihubungkan dengan gugatan aquo perihal adanya gugatan wanprestasi yang diajukan Penggugat kepada Tergugat I sehubungan dengan SHM No. 552/Desa Handapherang, maka putusan dalam gugatan aquo tidak bisa dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang apalagi dalam perkara aquo status SHM No. 552/Desa Handapherang sebagai agunan hutang yang telah dilelang dan Tergugat II sebagai pemenang lelang maka Penggugat maupun Tergugat I tidak ada lagi hak secara hukum untuk meminta kembali agunan berupa SHM No. 552/Desa Handapherang walaupun ada hubungan hukum berupa perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I karena status SHM No. 552/Desa Handapherang sudah beralih menjadi milik Tergugat II sebagai pihak pemenang lelang;

Menimbang, bahwa prinsip yang sama juga berlaku terhadap pihak ketiga yang mengklaim kepemilikan terhadap Agunan (Dalam gugatan aquo yaitu Penggugat), hanya dapat menggugat ganti rugi berupa suatu nominal tertentu sesuai dengan harga agunan kepada Debitor/pemberi agunan (dalam gugatan aquo Tergugat I), bukan menuntut pembatalan akad kredit ataupun agunan yang diikat sebagai jaminan terhadap objek tanah, karena pada karakteristiknya, kreditor dan pemenang lelang (Tergugat II) adalah pihak ketiga yang tidak tahu menahu atas sengketa pribadi antara debitor/ pemberi agunan (Tergugat I) terhadap pihak lainnya yang merasa ditipu (Penggugat), dirugikan atau klaim lainnya yang bisa jadi hanya merupakan klaim sepihak tanpa dasar alias rekayasa yang diskenariokan oleh Debitor nakal;

Menimbang, bahwa sesuai dengan SEMA (Surat Edaran Mahkamah Agung) No.7 tahun 2012 yang diperkuat kemudian dengan SEMA No.5 tahun

Halaman 29 dari 31 Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2018/PN. Cms

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014 telah mengatur dengan tegas “Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak” dan apabila dihubungkan dengan gugatan aquo sekalipun Tergugat I sebagai pemberi hak tanggungan yang mengagunkan SHM No. 552/Desa Handapherang yang didalilkan sebagai milik Penggugat berdasarkan Perjanjian yang didalilkan oleh Penggugat, akan tetapi pemegang hak tanggungan dilindungi oleh undang undang dan Pemegang hak tanggungan yang telah melaksanakan proses lelang tersebut secara hukum sah dan pemenang lelang secara hukum dilindungi (Tergugat II) sehingga SHM No. 552/Desa Handapherang beralih menjadi milik Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, terhadap gugatan penggugat perihal wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I perihal adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I sehubungan dengan SHM No. 552/Desa Handapherang haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat ditolak, maka secara hukum Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara aquo yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan, akan ketentuan pasal-pasal dari undang-undang yang bersangkutan ;

## MENGADILI

### DALAM PROVISI

Menolak gugatan Provisi Penggugat

### DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat I seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.024.250, - (Dua juta dua puluh empat ribu dua ratus lima puluh rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari SENIN, tanggal 18 Maret 2019 oleh kami David Panggabean, SH., selaku Hakim Ketua Majelis, A. Nisa Sukma Amelia, SH., dan Lanora Siregar, SH., masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota; putusan mana diucapkan dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari RABU, tanggal 20 Maret 2019 oleh kami David Panggabean, SH., selaku Hakim Ketua Majelis,

Halaman 30 dari 31 Putusan Nomor : 18/Pdt.G/2018/PN. Cms

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. Nisa Sukma Amelia, SH., dan Lanora Siregar, SH. Masing-masing sebagai Hakim Anggota, dibantu oleh RUDI HARSONO,SH., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Ciamis, dengan dihadiri oleh Kuasa Substitusi Pengugat, Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

## HAKIM – HAKIM ANGGOTA

## HAKIM KETUA MAJELIS,

1. A. Nisa Sukma Amelia,SH.

David Panggabean, SH.

2. Lanora Siregar, SH.

## PANITERA PENGGANTI

RUDI HARSONO,SH.

### Perincian biaya – biaya :

- |                    |       |                                                                          |
|--------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------|
| 1. Pendaftaran     | : Rp. | 30.000,-                                                                 |
| 2. Proses          | : Rp. | 75.000,-                                                                 |
| 3. Biaya Panggilan | : Rp. | 1.908.250,-                                                              |
| 4. Materai         | : Rp. | 6.000,-                                                                  |
| 5. Redaksi         | : Rp. | 5.000,-                                                                  |
| Jumlah             | : Rp. | 2.024.250,- (Dua juta dua puluh empat ribu dua ratus lima puluh rupiah). |