



PUTUSAN
Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bgr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bogor yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

IYET RACHMAWATI, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat di Perum Cimanggu City

Blok M-IV No. 8 – 10 Desa / Kelurahan Cibadak
Kecamatan Tanah Sereal Kota Bogor, Jawa Barat,
dalam hal ini memberikan kuasa kepada BGD. Syafri,
SH, Junaedi, SH, Penasihat Hukum dari Kantor Hukum
BGD. Syafri, SH., dan Rekan yang beralamat di Gedung
Tamansari Parama, Lantai 7 F (A Agency) Jl. Wahid
Hasim Nomor : 84 – 88 Gondangdia, Menteng Jakarta
Pusat dan MIA BUILDING, Perumahan SBG/
Parakanmuncang Blok C-7 No. 27 Desa Cihanjung,
Kecamatan Cimanggu, Kabupaten Sumedang, Provinsi
Jawa Barat Jawa, berdasarkan Surat Kuasa Khusus,
tanggal 31 Desember 2021, yang telah didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 10
Mei 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai
Penggugat:

Lawan:

1. **PT. J TRUST INVESTMENTS INDONESIA** , yang beralamat di Gedung Sahid
Sudiman Center, Lantai 36, Jalan Jenderal Sudiman ,
Kav. 86 RT 010/ RW 011 Karet Tengsin, Tanah Abang,
Jakarta Pusat 10220, dalam hal ini diwakili oleh Diana
Hawaty Simanjuntak, SH. Dkk, berdasarkan Surat
Tugas Nomor 22-928-01/JTIIW/2022, untuk selanjutnya
disebut Tergugat I;
2. **PT. Bank J Trust Indonesia** , Tbk (Dulu **PT. Bank Mutiara, Tbk**) , yang
beralamat di Gedung Sahid Sudiman Center, Lantai 36, Jalan Jenderal Sudiman
Kav.. 86 RT 010/ RW 011 Karet Tengsin, Tanah Abang, Jakarta Pusat 10220 ,
dalam hal ini diwakili oleh Iman Ramadhan Siregar, SH., Dkk, berdasarkan Surat
Kuasa Khusus No. 30.02/S.KU-DIR-CLLD/JTRUSTV/2022, yang telah didaftarkan
di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor tertanggal 30 Juni 2022 selanjutnya
disebut pihak Tergugat II ;

Halaman 1 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **PT. BUNGA MAS**, yang beralamat di Jalan Danau Sunter Utara Blok C No. 19 RT 002/ RW 015 Tanjung Priok , Jakarta Utara dan selanjutnya disebut Pihak Tergugat III ;
4. **Pemerintah Republik Indonesia C.q Kementerian Keuangan Republik Indonesia C.q Direktorat Jenderal Kekayaan Negara C.q Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Propinsi Jawa Barat C.q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor (KPKNL Bogor)** yang beralamat di Jalan Veteran Nomor : 45 Bogor 16113 dalam hal ini diwakili oleh Popi Damayanti dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus SKU-62/MK.6/WKN.08/2022 dan Surat Tugas Nomor ST-1962/KNL.0803/2022, selanjutnya disebut Pihak Tergugat IV ;
5. **Pemerintah Republik Indonesia C.q Kantor Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional RI C.q Kantor Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat C.q Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kantor Pertanahan Kota Bogor**, yang beralamat di Jalan Ahmad Yani No. 41 Kota Bogor, dalam hal ini diwakili oleh Prabu Yudha Pratama, SH., berdasarkan Surat Tugas No. 2112/ SKU-600.32.71/VI/2022 selanjutnya disebut Pihak Turut Tergugat – I ;
6. **Notaris dan PPAT Desy Sugiarti, SH.**, beralamat di Jalan Raya Pemda 1 Bogor Utara Village – Bogor 16151 selanjutnya disebut Pihak Turut Tergugat – II ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 9 Mei 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dalam Register Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bgr tertanggal 10 Mei 2022, telah mengajukan gugatan sebagai berikut

1. Bahwa Tergugat – III (Tiga) berhutang kepada Pihak Tergugat – II (Dua , Sekarang dan dulu PT. Bank Mutiara, Tbk) dengan salah satu Jaminan hutang Pihak Tergugat – III (Tiga) kepada Tergugat – II (Dua) dalam perkara aquo adalah Aset Milik Penggugat dalam perkara aquo.
2. Hutang pihak Tergugat – III (Tiga) kepada Tergugat – II (Dua) dalam perkara aquo , berdasarkan APHT yang dibuat dihadapan Pihak Turut Tergugat – II (Dua) dengan Nomor APHT : 109/2012 Tanggal 20 maret 2012.

Halaman 2 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN.Bgr



3. Pihak Tergugat – III (Tiga) tidak kunjung juga melunasi kewajibannya kepada Tergugat – II (Dua), kemudian Tergugat – II (Dua) menjual Hak Tagihan piutangnya kepada Tergugat – I (Satu) , sehingga Tergugat – I (Satu) mengajukan permohonan pelaksanaan Akta Hak Tanggungan dan Pengadilan Negeri Kelas I B mengeluarkan Penetapan Pengadilan Negeri Kota Bogor Kelas I B Nomor : 1/Pdt/Eks.Akta/2019/PN. Bgr Tanggal 16 Januari 2019.
4. Pihak Penggugat dalam perkara aquo mengajukan Bantahan terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Kota Bogor Kelas I B Nomor : 1/Pdt/Eks.Akta/2019/PN. Bgr Tanggal 16 Januari 2019, sebagaimana amat putusan , sebagai berikut :

- 1) Tergugat – I (Satu) dalam perkara aquo melakukan intervensi selaku Pembantah Intervensi Dalam perkara Nomor : 178/Pdt.Bth/2020/PN. Bgr, sehingga Terbantah – I mengikatkan diri dalam perkara Nomor : 178/Pdt.Bth/PN. Bgd, sehingga Pengadilan Negeri Kelas I B melahirkan Putusan Sela pada tanggal 7 April 2021 , dengan amar sebagai berikut :

----- M E N G A D I L I : -----

1. Mengabulkan Permohonan Pemohon Intervensi sebagai pihak dalam perkara Nomor : 178/Pdt.Bth/2020/PN. Bgr, PT. J Trust Investment Indonesia sebagai Pembantah Intervensi ;
 2. Menangguhkan perhitungan dan penentuan biaya perkara hingga putusan akhir ;
- 2) Kemudian Pengadilan Negeri Bogor Kelas I B memberikan Putusan dalam perkara Nomor : 178/Pdt.Bth/2020/PN. Bgr pada tanggal 9 Juni 2021 , dengan amar Putusan , sebagai berikut :

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Terbantah – I seluruhnya ;

DALAM PERKARA POKOK

- Menolak Bantahan Pembantah seluruhnya ;

DALAM PERKARA INTERVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Bantahan Intervensi ;
2. Menolak Gugatan Pembantah Dalam Pokok Perkara / Terbantah Intervensi – I (Satu) dalam Gugatan Intervensi ;

DALAM GUGATAN BANTAHAN DAN DALAM GUGATAN INTERVENSI

Halaman 3 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Pembantah dalam Gugatan Bantahan / Terbantah Intervensi
I dalam Gugatan Intervensi untuk membayar Biaya perkara sejumlah Rp
3.020.000,- (Tiga Juta Dua Puluh Ribu Rupiah).

5. Berdasarkan uraian diatas maka , jelaslah bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bogor Kelas I B , telah melahirkan keputusan DIKLATOIR atas objek yang diletakan dalam Hak Tanggungan (Aset milik Penggugat dalam Perkara aquo), dengan demikian maka Aset Milik Penggugat dalam perkara aquo TIDAK DAPAT DILAKUKAN EKSEKUSI LELANG.
6. Pihak Penggugat dalam perkara aquo melakukan upaya hokum Banding , sebagai bentuk keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Bogor Kelas I B , sebagaimana putusan Banding Pengadilan Tinggi Bandung, dengan Amar Putusan Banding Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 542/Pdt/2021/PN. Bdg tanggal 12 November 2021, yaitu :

MENGADILI:

- 1) Menerima Permohonan Banding yang dimohonkan oleh Pembanding semula Pembantah ;
- 2) menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 178/Pdt.Bth/2020/PN. Bgr tanggal 9 Juni 2021 yang dimohonkan banding;
- 3) Menghukum Pembanding semula Pembantah untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding ini ditetapkan sejumlah Rp 150.000,- (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah).
7. Atas Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 542/Pdt/2021/PN. Bdg tanggal 12 November 2021, Pihak Penggugat dalam perkara aquo , mengambil upaya hokum Kasasi, yang sampai saat ini dalam proses Pemeriksaan Kasasi di Mahkamah Agung RI.

Berdasarkan uraian diatas maka kepada Pihak Tergugat – I dan Tergugat – IV (Empat) sudah disampaikan berkali – kali keberatan atas akan dieksekusi lelang asset dari Penggugat dalam perkara aquo, bahwa Aset Milik Penggugat dalam perkara aquo TIDAK DAPAT DILAKUKAN EKSEKUSI LELANG, namun diabaikan, sehingga demi lahirnya kepastian dan keadilan hukum bagi para pihak yang berperkara, Penggugat mengajukan Gugatan dalam perkara aquo, dengan dasar pertimbangan sebagai berikut :

1. Bahwa, Tergugat – IV (Empat) dalam perkara aquo berkirim surat dengan Nomor : S-646/KNL.0803/2022 tertanggal 30 maret 2022 kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor Kelas I B Up. Panitera tentang Penetapan Hari dan

Halaman 4 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal Lelang, atas dasar itu maka Penggugat dalam perkara aquo telah menyampaikan keberatannya dalam harian Metro Bogor.

2. Bahwa, Penggugat dalam perkara aquo dalam perkara Nomor : 178/Pdt.Bth/2020/PN. Bgr menyatakan kesiapan diri untuk membayar hutang / Kewajiban Tergugat – III (Tiga) dalam perkara aquo sebesar Rp 4.200.000.000,- (Empat Milyar Dua Ratus Juta Rupiah) , sementara Tergugat – I (Satu) bersurat kepada Bapak Ricky Wijaya tentang Persetujuan Jual Beli Piutang tertanggal 12 April 2022 sebesar Rp 4.600.000.000,- (Empat Milyar Enam ratus Juta Rupiah).
3. Atas uraian diatas maka Pihak Penggugat dalam perkara aquo tidak berkeberatan untuk membayar hutang Tergugat – III (Tiga) kepada Tergugat – I (Satu) dalam perkara aquo sebesar Rp 4.600.000.000,- (Empat Milyar Enam ratus Juta Rupiah).
4. Atas Tindakan Tergugat – III (Tiga) tidak melaksanakan kewajibannya terhadap Tergugat – II (Dua) dan tindakan Tergugat – II (Dua) menjual tagihan Piutangnya kepada Tergugat – I (Satu) tanpa seizin dari Penggugat dalam perkara aquo dan Tergugat – IV (Empat) yang akan melakukan Lelang Eksekusi atas asset milik Penggugat, maka Tindakan tersebut adalah perbuatan Melawan hukum.
5. Bahwa, semestinya Pihak Tergugat – I (Satu) dan Tergugat – II (Dua) berupaya secara maksimum untuk meminta Tergugat – III (Tiga) melunasi kewajibannya, namun hal tersebut tidak terjadi sehingga Penggugat sangat dirugikan karena harus menanggung hutang pihak Tergugat – III (Tiga) kepada Pihak Tergugat – I (Satu) atau Tergugat – II (Dua) dalam perkara aquo.
6. Aset milik Penggugat dalam perkara aquo , berupa sebidang tanah dan segala sesuatu yang ada diatas sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 2447 / Cibadak atas nama Penggugat sebagai Objek sengketa dalam Perkara Perdata Nomor : 178/Pdt.Bth/2020/PN. Bgr (yang saat ini dalam proses tingkat Kasasi), sehingga oleh karenanya Pihak Turut Tergugat – II (Dua) dalam perkara aquo harus menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang menyatakan aset Penggugat sebai objek sengketa karena Pihak Turut Tergugat – II (Dua) dalam perkara aquo sebagai pihak dalam Perkara Perdata Nomor : 178/Pdt.Bth/2020/PN. Bgr dan dalam perkara aquo.
7. Objek sengketa tidak dapat dilakukan eksekusi lelang karena jika dipaksakan akan menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli / pemenang lelang dan tidak

Halaman 5 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN.Bgr

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

dapat dialihkan kepada pihak manapun kecuali hanya kepada Penggugat dalam perkara aquo.

Atas uraian diatas maka mohon kiranya, agar Pengadilan Negeri Bogor Kelas I B, memberikan Putusan sebagai berikut :

- 1) Menyatakan Hutang Tergugat – III (Tiga) kepada Tergugat – II (Dua) atau Tergugat – I (Satu) menjadi tanggung jawab Penuh dari Tergugat – III (Tiga) ;
- 2) Membebaskan Penggugat dalam perkara aquo atas seluruh kewajiban / Hutang Tergugat – III (Tiga) kepada Tergugat – I (Satu) atau Tergugat – II (Dua) atau dari pihak manapun juga dengan segala akibat hukumnya ; atau
- 3) Menyatakan Penggugat dalam perkara aquo hanya mempunyai kewajiban kepada Tergugat – I (Satu) dalam perkara aquo sebesar Rp 4.600.000.000,- (Empat Milyar Enam ratus Juta Rupiah) dan kewajiban Penggugat tersebut dilakukan paling lambat 12 (Dua belas) bulan, setelah Putusan perkara aquo mempunyai kekuatan hukum tetap ;
- 4) Menyatakan , pelaksanaan Penggugat dalam perkara aquo kepada Tergugat – I (Satu) dititipkan kepada Pengadilan Negeri Bogor setelah perkara aquo dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap ;
- 5) Menghukum, Tergugat – I (Satu) menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2447/Cibadak atas nama Iyet Rachmawati serta Akta Pengakuan Hutang / Sertifikat Hak Tanggungan atau segala dokumen yang melekat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2447/Cibadak atas nama Iyet Rachmawati kepada Penggugat dalam perkara aquo ;
- 6) Menghukum Turut Tergugat – I (Satu dalam perkara aquo untuk meroya Sertifikat Hak Milik Nomor : 2447/Cibadak atas nama Iyet Rachmawati agar kembali seperti semula / seutuhnya kepada Penggugat dalam perkara aquo ;
- 7) Menghukum Turut Tergugat – II (Dua) untuk membantu untuk melakukan semua tindakan hukum , agar Sertifikat Hak Milik Nomor : 2447/Cibadak atas nama Iyet Rachmawati agar kembali seutuhnya kepada Penggugat dalam perkara aquo ;
- 8) Memerintahkan Tergugat – IV * Empat) untuk tidak melaksanakan lelang atas aset pihak Penggugat dalam perkara aquo dalam bentuk apapun ;
- 9) Menghukum Tergugat – I, II, III dan Tergugat – IV untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo secara tanggung renteng ;
- 10) Menghukum Turut Tergugat – I dan Turut Tergugat – II untuk tunduk dan taat pada isi putusan perkara aquo ;

Halaman 6 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN.Bgr

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)



Apabila Pengadilan Negeri Bogor Kelas IB C.q Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara aquo berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil – adilnya, sekian dan terima kasih.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasanya, Tergugat I. hadir Kuasanya, Tergugat II. Hadir Kuasanya, Tergugat IV. Hadir Kuasanya, Turut Tergugat I. hadir Kuasanya, sedangkan Tergugat III., dan Turut Tergugat II Tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak pula mengirimkan perwakilannya yang sah, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relase panggilan tanggal, 11 April tahun 2022, tanggal 11 Mei tahun 2022, tanggal 6 Juni tahun 2022, tanggal 17 Juni tahun 2022, ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Bp. Andi Lukmana, SH., Panitera pada Pengadilan Negeri Bogor, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 September 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut

DALAM EKSEPSI;

A. EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF

1. Bahwa alasan diajukan Eksepsi Kompetensi Relatif adalah karena adanya **Kewenangan Mengadili Pengadilan**. Berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 35 tanggal 24 Mei 2011, Perjanjian Kredit Nomor 36 tanggal 24 Mei 2011, Perjanjian Kredit Nomor 37 tanggal 24 Mei 2011, Perjanjian Kredit Nomor 38 tanggal 24 Mei 2011, Addendum Perjanjian Kredit Nomor 57 tanggal 28 Pebruari 2012, dan Addendum Perjanjian Kredit Nomor 05 tanggal 20 Mei 2013 yang kesemuanya dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Santi Hendrarti., SH, MKn, Para Pihak memilih Domisili Hukum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sehingga yang mempunyai kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo adalah **Pengadilan Negeri Jakarta Selatan**.

B. EKSEPSI NEBIS IN IDEM

Halaman 7 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN.Bgr



1. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah "**NE BIS IN IDEM**" karena sebelum perkara *a quo* didaftarkan ke Pengadilan Negeri Bogor terlebih dahulu **Penggugat telah mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Bogor dengan register perkara Nomor 178/Pdt.Bth/2020/PN. Bgr tanggal 9 November 2020.**
2. Bahwa **objek perkara dalam perkara a quo SAMA dengan objek perkara pada perkara Nomor 178/Pdt.Bth/2020/PN. Bgr tanggal 9 November 2020** yaitu:
 - **Sertipikat Hak Milik Nomor 2447/Cibadak**, seluas 1.980 M2 diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 17-1-2012 Nomor 6/CIBADAK/2012 tertulis atas nama **IYET RACHMAWATI**, terletak dalam wilayah Propinsi Jawa Barat, Kota Bogor, Kecamatan Tanah Sareal, Kelurahan Cibadak.
3. Bahwa perkara Nomor **178/Pdt.Bth/2020/PN. Bgr tanggal 9 November 2020** telah diputus oleh Majelis Hakim pada tanggal 9 Juni 2021 dengan Amar Putusan berbunyi:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Terbantah I seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan bantahan Pembantah seluruhnya

DALAM PERKARA INTERVENSI

1. Mengabulkan gugatan bantahan intervensi
2. Menolak gugatan Pembantah dalam Pokok Perakara / Terbantah Intervensi I dalam gugatan intervensi

DALAM GUGATAN BANTAHAN DAN DALAM GUGTAN INTERVENSI

1. Menghukum Pembantah dalam gugatan bantahan/ Terbantah Intervensi I dalam gugatan intervensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 3.020.000,- (tiga juta dua puluh ribu rupiah).

C. EKSEPSI KABUR (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa alasan diajukan Eksepsi ini adalah karena dalil **gugatan Penggugat adalah "Kabur dan Tidak Jelas"** karena berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 35 tanggal 24 Mei 2011, Perjanjian Kredit Nomor 36 tanggal 24 Mei 2011, Perjanjian Kredit Nomor 37 tanggal 24 Mei 2011, Perjanjian Kredit Nomor 38 tanggal 24 Mei 2011, Addendum Perjanjian Kredit Nomor 57 tanggal 28 Februari 2012, dan Addendum Perjanjian Kredit Nomor 05 tanggal 20 Mei

Halaman 8 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN.Bgr



2013 yang kesemuanya dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Santi Hendrarti., SH, MKn, **Penggugat adalah Para Pihak dalam Perjanjian Kredit dimana TERGUGAT III berkedudukan sebagai DEBITUR, PENGGUGAT berkedudukan sebagai PENJAMIN, dan TERGUGAT II berkedudukan sebagai BANK.**

2. Bahwa secara Faktual dan Formal, Perjanjian Kredit Nomor 35 tanggal 24 Mei 2011, Perjanjian Kredit Nomor 36 tanggal 24 Mei 2011, Perjanjian Kredit Nomor 37 tanggal 24 Mei 2011, Perjanjian Kredit Nomor 38 tanggal 24 Mei 2011, Addendum Perjanjian Kredit Nomor 57 tanggal 28 Februari 2012, Addendum Perjanjian Kredit Nomor 05 tanggal 20 Mei 2013 yang kesemuanya dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Santi Hendrarti., SH, MKn, adalah **SAH DAN MENGIKAT**. Hal ini sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam **Pasal 1320** dan **Pasal 1338** Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- **Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:**

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. *sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *suatu hal tertentu;*
4. *suatu sebab yang halal;*

- **Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:**

"semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya".

3. Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang Tergugat I jelaskan diatas, secara jelas dan nyata **gugatan Penggugat adalah Kabur dan Tidak Jelas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat Ditolak atau setidaknya-tidaknya Dinyatakan Tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) oleh Majelis Hakim dalam perkara a quo.**

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat I Menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I dalam Jawaban ini :

<p>A. PERJANJIAN KREDIT YANG DIBUAT OLEH TERGUGAT II, TERGUGAT III DAN PENGGUGAT ADALAH SAH DAN BERKEKUATAN HUKUM</p>
--

1. Bahwa Penggugat telah mengakui dan membenarkan dalam dalil gugatannya pada angka 1 dan angka 2 dalam Pokok Perkara yang menyatakan Tergugat

Halaman 9 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN.Bgr



III berhutang kepada Tergugat II dengan salah satu jaminan hutang aset milik Penggugat. Hal ini sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 35 tanggal 24 Mei 2011, Perjanjian Kredit Nomor 36 tanggal 24 Mei 2011, Perjanjian Kredit Nomor 37 tanggal 24 Mei 2011, Perjanjian Kredit Nomor 38 tanggal 24 Mei 2011, Addendum Perjanjian Kredit Nomor 57 tanggal 28 Februari 2012, Addendum Perjanjian Kredit Nomor 57 tanggal 28 Februari 2012 dan Addendum Perjanjian Kredit Nomor 05 tanggal 20 Mei 2013 yang kesemuanya dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Santi Hendrarti, SH, MKn, dimana Tergugat III berkedudukan sebagai Debitur, Tergugat II berkedudukan sebagai Bank, dan Penggugat berkedudukan sebagai Penjamin.

2. Bahwa berdasarkan Addendum Perjanjian Kredit Nomor 57 tanggal 28 Februari 2012 disebutkan bahwa Penggugat adalah merupakan Komisaris PT. Bunga Mas (Tergugat III) yang memberikan persetujuan kepada Direksi Perseroan untuk melakukan Tindakan hukum dalam Perjanjian Kredit tersebut.
3. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Perjanjian Kredit Nomor 35 tanggal 24 Mei 2011 Tergugat III selaku Debitur telah memperoleh Fasilitas Kredit dari Tergugat II selaku Bank yaitu:

Pasal 1

1. Bank dengan ini mengikatkan diri untuk memeberikan fasilitas kredit kepada Debitur dan karenanya Debitur dengan ini (sekarang tetapi untuk berlaku dikemudian hari pada waktunya yaitu pada waktu pencairan dana fasilitas kredit yang diuraikan dibawah ini kepada Debitur) mengaku benar-benar dan secara sah telah berhutang kepada Bank dalam rangka fasilitas kredit dalam bentuk **Kredit Rekening Koran (KRK) sampai sejumlah Rp. 13.000.000.000,- (Tiga Belas Milyar Rupiah).** Jumlah fasilitas mana tidak termasuk bunga, provisi, dan biaya-biaya.
4. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Perjanjian Kredit Nomor 36 tanggal 24 Mei 2011 Tergugat III selaku Debitur telah memperoleh Fasilitas Kredit dari Tergugat II selaku Bank yaitu:

Pasal 1

1. Bank dengan ini mengikatkan diri untuk memeberikan fasilitas kredit kepada Debitur dan karenanya Debitur
- Halaman 10 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN.Bgr*



dengan ini (sekarang tetapi untuk berlaku dikemudian hari pada waktunya yaitu pada waktu pencairan dana fasilitas kredit yang diuraikan dibawah ini kepada Debitur) mengaku benar-benar dan secara sah telah berhutang kepada Bank dalam rangka fasilitas kredit dalam bentuk **Kredit Investasi 1 (KIN-1) sampai sejumlah Rp. 1.900.000.000,- (Satu Miliar Sembilan Ratus Juta Rupiah).**

Jumlah fasilitas mana tidak termasuk bunga, provisi, dan biaya-biaya.

5. Bahwa berdasarkan **Pasal 1 Perjanjian Kredit Nomor 37 tanggal 24 Mei 2011 Tergugat III selaku Debitur telah memperoleh Fasilitas Kredit dari Tergugat II selaku Bank** yaitu:

Pasal 1

1. Bank dengan ini mengikatkan diri untuk memberikan fasilitas kredit kepada Debitur dan karenanya Debitur dengan ini (sekarang tetapi untuk berlaku dikemudian hari pada waktunya yaitu pada waktu pencairan dana fasilitas kredit yang diuraikan dibawah ini kepada Debitur) mengaku benar-benar dan secara sah telah berhutang kepada Bank dalam rangka fasilitas kredit dalam bentuk **Kredit Investasi 2 (KIN-2) sampai sejumlah Rp. 5.000.000.000,- (Lima Miliar Rupiah).**
Jumlah fasilitas mana tidak termasuk bunga, provisi, dan biaya-biaya.

6. Bahwa berdasarkan **Pasal 1 Perjanjian Kredit Nomor 38 tanggal 24 Mei 2011 Tergugat III selaku Debitur telah memperoleh Fasilitas Kredit dari Tergugat II selaku Bank** yaitu:

Pasal 1

Jumlah Fasilitas Kredit Dan Tujuan Penggunaan

Serta Tata Cara Penarikan

1.1. JUMLAH DAN JENIS FASILITAS

Bank telah menerima dan menyetujui untuk memberikan fasilitas kredit kepada Debitur dalam bentuk Fasilitas Sight Letter Of Credit (SLC) sublimit Trust Receipt (TR), sampai jumlah sebesar USD 350.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Ribu Dollar Amerika Serikat) jumlah mana tidak termasuk bunga, provisi dan biaya-biaya.

Halaman 11 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/PdtG/2022/PN.Bgr



B. PENGUGAT SEBAGAI PENJAMIN HUTANG TERGUGAT III TELAH MENYERAHKAN JAMINAN KEPADA TERGUGAT II

1. Bahwa Pengugat sebagai Penjamin Hutang Tergugat III telah menyerahkan Jaminan kepada Tergugat II. Hal ini sesuai dengan Pasal 8 Addendum Perjanjian Kredit Nomor 57 tanggal 28 Februari 2012 dan Pasal 1 Addendum Perjanjian Kredit Nomor 05 tanggal 20 Mei 2013 yang berbunyi:

Addendum Perjanjian Kredit Nomor 05 tanggal 20 Mei 2013

Pasal 8

Untuk menjamin agar Debitur membayar hutangnya kepada Bank menurut sebagaimana mestinya, baik hutang yang tersebut dalam perjanjian ini maupun hutang yang akan timbul/dibuat berdasarkan perjanjian – perjanjian kredit di kemudian hari oleh Debitur pada Bank termasuk perubahannya, penambahannya, perpanjangannya dan pembaharuannya yang mungkin ada, serta baik karena hutang pokok, bunga, bunga denda provisi dan biaya-biaya lain yang berhubungan, maka Debitur berkewajiban memberikan jaminan-jaminan dan untuk mana Pemberi Jaminan menyediakan/ memberikan sebagai berikut, yaitu:

1. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 119/Tanah Sareal, seluas 1.108 M2 diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 22-3-1996 Nomor 91/1996 tertulis atas nama ENVER CH MUDA SIREGAR.
Terletak dalam wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat, Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor, Kecamatan Tanah Sareal, Kelurahan Tanah Sareal.
2. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 06455/Rawabuntu, seluas 200 M2 diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 13-2-1996 Nomor 4175/ tertulis atas nama EDDY YULIANTO.
Terletak dalam wilayah Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Serpong, Kelurahan Rawabuntu.
3. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 1219/Pejagalan, seluas 94 M2 diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 30-10-1985 Nomor 4572/1985 tertulis atas nama IWAN NG (MOEKTY GUNAWAN).

Halaman 12 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terletak dalam wilayah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Penjaringan, Kelurahan Pejagalan.

4. Sebidang Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1006/Kartini, seluas 277 M2, diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 11-4-1996 Nomor 365/1996 tertulis atas nama IWAN NG (MOEKTY GUNAWAN).

Terletak dalam wilayah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Pusat, Kecamatan Sawah Besar, Kelurahan Kartini.

5. Mesin-mesin dan barang yang telah dibebani Fidusia berdasarkan Akta Pemberian Jaminan yang merupakan satu kesatuan dengan akta ini.

6. **Sertipikat Hak Milik Nomor 2447/Cibadak**, seluas 1.980 M2

diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 17-1-2012 Nomor 6/CIBADAK/2012 tertulis atas nama **IYET RACHMAWATI**.

Terletak dalam wilayah Propinsi Jawa Barat, Kota Bogor, Kecamatan Tanah Sareal, Kelurahan Cibadak.

7. Piutang atas nama PT. Bunga Mas yang akan dibebani Fidusia berdasarkan Akta Pemberian Jaminan yang merupakan satu kesatuan dengan akta ini.

8. Mesin-mesin yang akan dibeli oleh PT. Bunga Mas yang akan dibebani Fidusia berdasarkan Akta Pemberian Jaminan yang merupakan satu kesatuan dengan akta ini.

Addendum Perjanjian Kredit Nomor 05 tanggal 20 Mei 2013

Pasal 1

Menarik Sebagian jaminan Debitur pada Bank terdiri dari:

1. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 1219/Pejagalan, seluas 94 M2 diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 30-10-1985 Nomor 4572/1985 tertulis atas nama IWAN NG (MOEKTY GUNAWAN).
Terletak dalam wilayah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Penjaringan, Kelurahan Pejagalan.

Halaman 13 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/PdtG/2022/PN.Bgr

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

2. Sebidang Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1006/Kartini, seluas 277 M2, diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 11-4-1996 Nomor 365/1996 tertulis atas nama IWAN NG (MOEKTY GUNAWAN). Terletak dalam wilayah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Pusat, Kecamatan Sawah Besar, Kelurahan Kartini.
3. Mesin-mesin yang sudah diikat dengan jaminan Fidusia berdasarkan Akta tertanggal 24-055-2011 Nomor 39.

Selanjutnya jaminan-jaminan menjadi sebagai berikut:

- 1) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 119/Tanah Sareal, seluas 1.108 M2 diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 22-3-1996 Nomor 91/1996 tertulis atas nama ENVER CH MUDA SIREGAR. Terletak dalam wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat, Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor, Kecamatan Tanah Sareal, Kelurahan Tanah Sareal.
 - 2) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 06455/Rawabuntu, seluas 200 M2 diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 13-2-1996 Nomor 4175/ tertulis atas nama EDDY YULIANTO. Terletak dalam wilayah Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Serpong, Kelurahan Rawabuntu.
 - 3) **Sertipikat Hak Milik Nomor 2447/Cibadak**, seluas 1.980 M2 diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 17-1-2012 Nomor 6/CIBADAK/2012 tertulis atas nama **IYET RACHMAWATI**. Terletak dalam wilayah Propinsi Jawa Barat, Kota Bogor, Kecamatan Tanah Sareal, Kelurahan Cibadak.
7. Bahwa berdasarkan **Pasal 1320 KUH Perdata** mengatur tentang:
Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :
- sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
 - kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 - suatu hal tertentu;
 - suatu sebab yang halal;
8. Bahwa dengan dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian Kredit Nomor 35 tanggal 24 Mei 2011, Perjanjian Kredit Nomor 36 tanggal 24 Mei 2011, Perjanjian Kredit Nomor 37 tanggal 24 Mei 2011, Perjanjian Kredit Nomor 38 tanggal 24 Mei 2011, Addendum Perjanjian Kredit Nomor 57 tanggal 28 Pebruari 2012, dan Addendum Perjanjian Kredit Nomor 05 tanggal 20 Mei 2013 yang kesemuanya dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Santi
Halaman 14 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/PdtG/2022/PN.Bgr

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)



Hendrarti., SH, MKn., maka berlaku ketentuan-ketentuan dalam **Pasal 1313, 1338, dan 1340 KUH Perdata** yang berbunyi:

a. **Pasal 1313 KUH Perdata:**

"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

b. **Pasal 1338 KUH Perdata:**

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

c. **Pasal 1340 KUH Perdata:**

"Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya".

9. Bahwa Perjanjian Kredit Nomor 35 tanggal 24 Mei 2011, Perjanjian Kredit Nomor 36 tanggal 24 Mei 2011, Perjanjian Kredit Nomor 37 tanggal 24 Mei 2011, Perjanjian Kredit Nomor 38 tanggal 24 Mei 2011, Addendum Perjanjian Kredit Nomor 57 tanggal 28 Februari 2012, dan Addendum Perjanjian Kredit Nomor 05 tanggal 20 Mei 2013 yang kesemuanya dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Santi Hendrarti., SH, MKn., yang telah dibuat, disepakati, dan ditandatangani oleh Tergugat II, Tergugat III dan Penggugat telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga Perjanjian Kredit tersebut adalah SAH DAN MEMILIKI KEKUATAN HUKUM. Dengan demikian, **Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).**

C. PENGALIHAN PIUTANG (CESSIE) ANTARA TERGUGAT I DAN TERGUGAT II TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN PASAL 613 KUH PERDATA

1. Bahwa Tergugat I akan menanggapi dalil gugatan Penggugat pada angka 3 dalam Pokok Perkara yang menyatakan Tergugat II menjual Hak Tagihan Piutangnya kepada Tergugat I.

Tanggapan Tergugat I adalah:

- Bahwa Tergugat II telah menjual tagihan utang atas nama Tergugat III kepada Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 63 tanggal 2 November 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Martina, S.H.
- Bahwa Pengalihan Piutang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah sesuai dengan **Pasal 613 KUH Perdata** yang berbunyi:

Halaman 15 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/PdtG/2022/PN.Bgr



*"Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan keebndaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan jalan membuat sebuah **akte otentik** atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.*

*Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu **diberitahukan kepadanya** atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.*

- Bahwa Tergugat I sebagai Kreditur yang baru telah mengirimkan Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang kepada Penggugat berdasarkan Surat Nomor 21/17-01/JTII/II/2021 tanggal 8 Februari 2021.

D. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI PASAL 1365 KUH PERDATA

1. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum sehingga Menurut Tergugat I gugatan penggugat adalah Tidak Berdasar karena Menurut Pasal 1365 KUH Perdata yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah **"Tiap Perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"**. Dalam melakukan perbuatan melawan hukum mempunyai pengertian bahwa antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Dalam perkara a quo Penggugat tidak merinci tindakan-tindakan apa yang disangkakan kepada Tergugat I dan apakah tindakan-tindakan tersebut memenuhi unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata antara lain:

- Perbuatan tersebut harus melawan hukum
- Perbuatan tersebut harus menimbulkan kerugian
- Perbuatan tersebut harus dilakukan dengan kesalahan
- Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal

Konsekuensi dari tidak terpenuhinya salah satu unsur dalam Pasal 1365 KUH Perdata adalah gugatan Ditolak.

2. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, jelas bahwa Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat haruslah Ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Halaman 16 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/PdtG/2022/PN.Bgr



E. TERGUGAT III SELAKU DEBITUR TELAH TERBUKTI WANPRESTASI KEPADA TERGUGAT I

1. Bahwa tindakan Tergugat III yang tidak menyelesaikan kewajiban utangnya adalah merupakan perbuatan Cidera Janji atau Wanprestasi. Hal ini sesuai dengan **Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** yang mengatur:

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

2. Bahwa akibat wanprestasinya Tergugat III, maka Tergugat III mempunyai kewajiban utang kepada Tergugat I yang belum dibayar sampai tanggal 15 September 2022 sebesar **Rp15.455.592.335,55,- (Lima belas milyar empat ratus lima puluh lima juta lima ratus sembilan puluh dua ribu tiga ratus tiga puluh lima rupiah lima puluh lima sen);**

dengan perincian sebagai berikut:

No	Pokok	Bunga	Denda
1	Rp6.200.000.000,00	Rp5.686.786.726,35	Rp3.568.805.609,20
TOTAL KESELURUHAN : 15.455.592.335,55 (Lima belas milyar empat ratus lima puluh lima juta lima ratus sembilan puluh dua ribu tiga ratus tiga puluh lima rupiah lima puluh lima sen)			

3. Bahwa atas wanprestasinya Tergugat III, Penggugat telah mengirimkan Surat Peringatan yaitu:

- Surat Peringatan Ke-1 Nomor 21/23-01/JT/III/2021 tanggal 15 Februari 2021
- Surat Peringatan Ke-2 Nomor 21/27-01/JT/III/2021 tanggal 22 Februari 2021
- Surat Peringatan Ke-3 Nomor 21/28-01/JT/III/2021 tanggal 01 Maret 2021

F. LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU.

Halaman 17 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/PdtG/2022/PN.Bgr



1. Bahwa Tergugat I akan menanggapi dalil gugatan Penggugat pada angka 3 dan angka 4 dalam Pokok Perkara yang menyatakan Tergugat I mengajukan Permohonan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dan Pengadilan Negeri Bogor mengeluarkan Penetapan Nomor 1/Pdt/Eks.Akta/2019/PN.Bgr tanggal 16 Januari 2019.

Tanggapan Tergugat I adalah:

- Bahwa Tergugat I selaku Kreditur (Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama) berhak mengajukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada KPKNL Bogor (Tergugat IV) melalui Penetapan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 1/Pdt/Eks.Akta/2019/PN.Bgr tanggal 16 Januari 2019. **Hal ini sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah**, yang berbunyi:

Pasal 6

Apabila Debitor cidera janji, **Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan** atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pasal 10

- (1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.

Pasal 20

- (1) Apabila Debitor cidera janji maka berdasarkan:
 - a. Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6”
- **Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.**

Pasal 1

Pemohonan lelang eksekusi dan lelang non eksekusi wajib harus diajukan secara tertulis oleh penjual kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan dilengkapi dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus.

Halaman 18 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/Pdt/G/2022/PN.Bgr



- Peraturan Menteri Keuangan No. 90/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Pasal 11

- (1) Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL harus mengajukan surat permohonan dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.
- Bahwa pada **Sertipikat Hak Tanggungan yang dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.** Hal ini sesuai dengan **Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkait Dengan Tanah yang berbunyi:**

Pasal 14

- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata **"DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"**.
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai **kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan** yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas **Tergugat I** mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa serta mengadili perkara a quo berkenan untuk memberikan Putusan dengan Amar Putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 1/Pdt/Eks.Akta/2019/PN.Bgr tanggal 16 Januari 2019 adalah Sah Dan Berkekuatan Hukum.

Halaman 19 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/Pdt/G/2022/PN.Bgr



4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

ATAU;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, Tergugat I mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tenggugat II memberikan jawaban sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT di dalam Gugatan, kecuali kebenarannya diakui oleh TERGUGAT II di dalam Jawaban ini;
2. Bahwa sebelum TERGUGAT II menanggapi Pokok Perkara dari Gugatan PENGGUGAT, perkenankan TERGUGAT II untuk menyampaikan tangkisan/bantahan terhadap Gugatan PENGGUGAT, sebagai berikut :

A. PENGADILAN NEGERI BOGOR TIDAK BERWENANG SECARA KOMPETENSI RELATIVE UNTUK MENGADILI ATAS HAL YANG BERKENAAN DENGAN JAMINAN KREDIT

- Bahwa apabila dicermati yang menjadi dasar gugatan PENGGUGAT adalah jaminan Kredit yang telah diagunkan atas piutang PT Bunga Mas (ic TERGUGAT III) sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 35 tanggal 24 Mei 2011, Perjanjian Kredit Nomor 36 tanggal 24 Mei 2011, Perjanjian Kredit Nomor 37 tanggal 24 Mei 2011, Perjanjian Kredit Nomor 38 tanggal 24 Mei 2011, Addendum Perjanjian Kredit Nomor 57 tanggal 28 Pebruari 2012, dan Addendum Perjanjian Kredit Nomor 05 tanggal 20 Mei 2013 yang kesemuanya dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Santi Hendrarti S.H., M.Kn;
- Bahwa jaminan yang bersifat assesoir dari Perjanjian Kredit yang apabila terdapat perselisihan, maka penyelesaian dapat merujuk kedalam Perjanjian Kredit yang sebagaimana telah disepakati khususnya tentang pemilihan domisili hukum jika terjadi permasalahan, yaitu pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagaimana disebut dalam **Addendum Perjanjian Kredit Nomor 05 tanggal 20 Mei 2013** pada **Pasal 1 alinea 5 (lima) halaman 11 (sebelas)** yang berbunyi :

Halaman 20 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/PdtG/2022/PN.Bgr



“ ... Para Pihak memilih tempat kediaman hukum (domisili) yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di Jakarta ... ”

Dengan demikian Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang secara Kompetensi Relative untuk memeriksa dan mengadili gugatan PENGGUGAT yang berkenaan dengan jaminan kredit tersebut, seharusnya di **Pengadilan Negeri Jakarta Selatan**, maka TERGUGAT II memohon agar memberikan **Putusan Sela** terlebih dahulu yang mempertimbangkan mengenai **Eksespsi Kompetensi Relative yang diajukan oleh TERGUGAT II, *hal ini juga sejalan dengan asas peradilan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan (efisien peradilan)*** sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 4 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman. Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara *a quo* untuk mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II baik sebagian maupun seluruhnya, sekaligus **menolak Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT, atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).**

B. GUGATAN PENGGUGAT SAMA DENGAN GUGATAN PERKARA YANG PERNAH DIAJUKAN YANG SAAT INI SEDANG DIPERIKSA DALAM TINGKAT KASASI DI MAHKAMAH AGUNG RI (EXCEPTIO LITIS PENDANTIS);

Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT (ic. IYET RACHMAWATI) sudah pernah diajukan, diperiksa dan telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor dan Pengadilan Tinggi Bandung dengan Pokok Perkara yang sama dengan penjelasan sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT II (ic. PT BANK J TRUST INDONESIA TBK) perlu menyampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a quo* bahwa terdapat Perkara yang persis sama dengan gugatan PENGGUGAT (ic. IYET RACHMAWATI) *a quo* yang saat ini sedang diperiksa dalam tingkat Kasasi, yakni sebagai berikut :
 - 1.1. Bahwa diantara PENGGUGAT (ic. IYET RACHMAWATI) dan TERGUGAT II (ic. PT BANK J TRUST INDONESIA TBK) telah ada Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Bogor yang sudah pernah diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor dengan pokok perkara yang sama sebagaimana *Halaman 21 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/PdtG/2022/PN.Bgr*



terdaftar dalam **Perkara Perdata No. 178/Pdt.Bth/2020/PN.Bgr** dan juga telah ada **Perkara Perdata** yang telah diperiksa dan diputus oleh **Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung** sebagaimana terdaftar dalam **Perkara Perdata 542/Pdt/2021/PN.BDG**,

- 1.2. Bahwa oleh karena permasalahan yang digugat oleh PENGUGAT (ic. IYET RACHMAWATI) dalam perkara *a quo* adalah sama, maka sesuai dengan **Pendapat Hukum M Yahya Harahap, S.H.** dalam bukunya **Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan**, yang diterbitkan oleh Sinar Grafika, Halaman 461 menyatakan bahwa "Apabila terdapat gugatan yang sama dengan gugatan di Pengadilan lainnya, maka terhadap gugatan yang sama tersebut dapat diajukan **EKSEPSI LITIS PETENDIS, dimana tujuan dari EKSEPSI LITIS PETENDIS tersebut adalah untuk mencegah adanya putusan Pengadilan yang saling bertentangan terhadap Perkara yang sama;**
2. Bahwa oleh karena sengketa yang digugat oleh PENGUGAT (ic. IYET RACHMAWATI) dalam Perkara *a quo* adalah sama dengan sengketa yang ada dalam Perkara Perdata No. 178/Pdt.Bth/PN.Bgr **dimana atas Perkara tersebut belum ada Putusan Hakim yang tetap dan mengikat**, maka gugatan *a quo* harus dinyatakan sebagai Exceptio Litis Petendis /Rei Judicata Deductae yaitu sengketa yang digugat oleh PENGUGAT (ic. IYET RACHMAWATI) sama dengan Perkara yang masih diperiksa Pengadilan dan oleh karenanya demi kepastian hukum dan untuk menghindari timbulnya putusan saling bertentangan maka secara patut dan berdasar hukum gugatan PENGUGAT (ic. IYET RACHMAWATI) dalam Perkara *a quo* dinyatakan ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo*.

C. GUGATAN PENGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCURUM LIBELLUM):

- Bahwa PENGUGAT dalam Gugatannya pada posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan PENGUGAT Halaman 22 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN.Bgr



mengenai kapan/waktu Perbuatan Melanggar Hukum TERGUGAT

II lakukan, sehingga dalil yang demikian tidak memenuhi syarat formil ;

- Hal ini dapat terlihat dari gugatan PENGUGAT pada **Posita angka 1 (satu) sampai dengan 7 (tujuh)** serta **Petitumnya angka 1 (satu) sampai dengan 10 (sepuluh)** yang telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan **PARA TERGUGAT** telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum. Posita dan Petitum **PENGUGAT** ini adalah tidak jelas, karena secara hukum TERGUGAT II sudah tidak mempunyai hubungan hukum lagi atas Fasilitas Kredit TERGUGAT III sebagaimana Pengakuan PENGUGAT pada Posita angka 3 (tiga) halaman 3 (tiga) yang menyatakan "Pihak Tergugat III tidak kunjung melunasi kewajibannya kepada Tergugat II, kemudian Tergugat II menjual Hak Tagihan Piutangnya kepada Tergugat I...", sehingga Perbuatan Melanggar Hukum apa yang telah **TERGUGAT II** lakukan yang dimintakan **PENGUGAT** kepada Majelis Hakim adalah hal yang keliru dan tidak jelas;

Bahwa alasan dan pertimbangan yang disampaikan dalam gugatan PENGUGAT tersebut tidak dijelaskan secara terang apa yang menjadi permasalahan, sebab semuanya serba kabur, tidak jelas dan tidak terang apa yang sebenarnya terjadi yang menjadi permasalahan pokok, sehingga PENGUGAT mengajukan gugatan kepada TERGUGAT II dengan tidak didukung oleh suatu fakta-fakta hukum yang jelas dan berdasar yang dapat mengakibatkan dalil tersebut dapat menyesatkan Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo;

Oleh karena itu, patut dan pantas gugatan a quo ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan **TERGUGAT II** dalam Eksepsi tersebut di atas, secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara.
2. Bahwa dalam mengajukan jawaban ini **TERGUGAT II** tidak akan menanggapi satu persatu dalil gugatan **PENGUGAT** namun secara prinsip **TERGUGAT II** tetap menolak seluruh dalil-dalil dan uraian yang dikemukakan **PENGUGAT** dalam tiap-tiap butir posita maupun petitum gugatannya, kecuali atas hal-hal yang secara tegas diakui dan dinyatakan kebenarannya menurut hukum. Oleh sebab itu berdasarkan Pasal 163 HIR

Halaman 23 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/PdtG/2022/PN.Bgr



jo. Pasal 1865 KUH Perdata, **PENGGUGAT** diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya.

Pasal 163 HIR :

“ Barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu ”

Pasal 1865 KUH Perdata, menyatakan sebagai berikut :

“ Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut ”

3. **MOHON AGAR DICATAT DALAM BERITA ACARA PERSIDANGAN MENGENAI PENGAKUAN PENGGUGAT DALAM GUGATAN A QUO;**

PENGGUGAT dalam gugatannya mengetahui fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- a. **Bahwa sebagaimana pengakuan PENGGUGAT** “ Bahwa TERGUGAT III berhutang kepada TERGUGAT II, dengan salah satu jaminan hutang Pihak TERGUGAT III kepada Pihak TERGUGAT II dalam perkara *a quo* adalah aset milik Penggugat dalam Perkara *a quo* ”.

(Vide dalil gugat Posita Point 1 halaman 3);

- b. **Bahwa sebagaimana pengakuan PENGGUGAT** “ Pihak Tergugat III tidak kunjung melunasi kewajibannya kepada Tergugat II, kemudian Tergugat II menjual Hak Tagihan Piutangnya kepada Tergugat I ... ”

(Vide dalil gugat Posita Point 3 (tiga) halaman 3 (tiga));

- c. **Bahwa sebagaimana pengakuan PENGGUGAT** “ Bahwa Pihak Tergugat III tidak kunjung juga melunasi kewajibannya kepada TERGUGAT II, kemudian TERGUGAT II menjual hak tagihan piutangnya kepada TERGUGAT I, sehingga TERGUGAT I mengajukan permohonan pelaksanaan Akta Hak Tanggungan da Pengadilan Negeri Bogor Kelas 1B mengeluarkan Penetapan Nomor : 1/Pdt/Eks.Akta/2019/PN.Bgr Tanggal 16 Januari 2019 ... ”

(Vide dalil gugat Posita Point 3 Halaman 3)

- d. **Bahwa sebagaimana pengakuan PENGGUGAT** “ Bahwa Pihak PENGGUGAT dalam Perkara *a quo* mengajukan Bantahan terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Bogor Kelas 1B Nomor : *Halaman 24 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/PdtG/2022/PN.Bgr*



1/Pdt/Eks.Akta/2019/PN.Bgr Tanggal 16 Januari 2019 sebagaimana amanat Putusan sebagai berikut :

- 1) TERGUGAT I dalam Perkara *a quo* melakukan intervensi selaku Pembantah Intervensi dalam Perkara Nomor : 178/Pdt.Bth/2020/PN.Bgr, sehingga Terbantah I mengikatkan diri dalam Perkara Nomor : 178/Pdt.Bth/PN. Bgr, sehingga Pengadilan Negeri Bogor Kelas 1B melahirkan Putusan Sela Tanggal 07 April 2021. **(Vide dalil gugat Posita Point 4 Halaman 3 dan 4)**
- 2) Kemudian Pengadilan Negeri Bogor Kelas 1B memberikan Putusan dalam Perkara Nomor : 178/Pdt.Bth/2020/PN.Bgr pada tanggal 09 Juni 2021 ...

(Vide dalil gugat Posita Point 4 Halaman 4)

- e. **Bahwa sebagaimana pengakuan PENGGUGAT** “ Bahwa Pihak Penggugat dalam Perkara *a quo* melakukan upaya hukum Banding, sebagai bentuk keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Bogor Kelas 1B, sebagaimana putusan Banding Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 542/Pdt/2021/PN.Bdg tanggal 12 November 2021”

(Vide dalil gugat Posita Point 6 Halaman 5)

- f. **Bahwa sebagaimana pengakuan PENGGUGAT** “ Bahwa atas Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 542/Pdt/2021/PN.Bdg tanggal 12 November 2021, Pihak Penggugat dalam Perkara *a quo*, mengambil upaya hukum Kasasi yang sampai saat ini dalam proses pemeriksaan Kasasi di Mahkamah Agung RI.

(Vide dalil gugat Posita Point 7 Halaman 5)

Sehingga berdasarkan pengakuan tersebut, sangat nyata dalil PENGGUGAT tidak memiliki dasar gugatan atau dasar tuntutan (***groundslag van de lis***) untuk menyatakan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga hal tersebut adalah bukti yang sempurna sesuai ketentuan **Pasal 1925 KUHPerdato jo. Pasal 174 HIR/Pasal 311 RBg**. Maka terhadap dalil yang diakui PENGGUGAT tersebut tidak perlu dibuktikan lagi secara hukum karena telah mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dan merupakan salah satu persangkaan undang-undang (vide: Pasal 1925 Jo. Pasal 1921 KUHPerdato dan vide: Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, SH, halaman 728 huruf b tentang Nilai Kekuatan Pembuktian dan vide: Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH, halaman 80-81);

Halaman 25 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/Pdt/G/2022/PN.Bgr



Apa yang diakui pihak lawan dianggap terbukti secara sah (Putusan Mahkamah Agung RI No. 1055K/Sip/1973 tanggal 13 Agustus 1974). Suatu dalil yang dikemukakan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara apabila telah diakui atau tidak disangkal dari pihak lain, maka dalil yang dikemukakannya itu dianggap telah terbukti (Putusan Mahkamah Agung RI Bo. 32K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971);

4. BAHWA TERGUGAT II SUDAH TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGGUGAT SEHUBUNGAN JAMINAN ATAS FASILITAS KREDIT TERGUGAT III TELAH DIALIHKAN KEPADA TERGUGAT I :

- a. Bahwa berdasarkan pengakuan yang telah PENGGUGAT sampaikan didalam gugatan, PENGGUGAT menyampaikan pada Posita angka 3 (tiga) halaman 3 (tiga) yang menyatakan "Pihak Tergugat III tidak kunjung melunasi kewajibannya kepada Tergugat II, kemudian Tergugat II menjual Hak Tagihan Piutangnya kepada Tergugat I...",
- b. Bahwa atas pengakuan tersebut diatas, adalah fakta terhadap kedudukan TERGUGAT II dalam perkara *a quo* sangat jelas sudah tidak ada keterkaitan dengan jaminan atas fasilitas kredit TERGUGAT III. Dengan demikian apabila suatu piutang yang dialihkan itu timbul dari suatu perjanjian kredit dan dijamin dengan Hak Tanggungan, maka jika kredit tersebut dialihkan oleh TERGUGAT II/kreditur dengan cara *cessie*, maka hak TERGUGAT II/kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan akan berpindah dan beralih kepada pihak ketiga (incasu TERGUGAT I) yang menerima pengalihan kredit.

5. BAHWA TERGUGAT MENOLAK DENGAN TEGAS DALIL YANG DISAMPAIKAN PENGGUGAT PADA DALIL GUGATAN POSITA ANGKA 7 (TUJUH) POINT 4 (EMPAT) HALAMAN 6 (ENAM) YANG MENYATAKAN TINDAKAN TERGUGAT II MENJUAL TAGIHAN PIUTANGNYA KEPADA TERGUGAT I TANPA SEIZIN DARI PENGGUGAT ADALAH PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

Bahwa sesuai dengan ketentuan **Pasal 1365 KUHPerdara** yang mengatur ***Onrechtmatige Daad*** yang oleh beberapa ahli diterjemahkan sebagai **"Perbuatan Melawan Hukum atau Perbuatan Melanggar Hukum"** di dalam prakteknya dapat bersifat aktif bilamana seseorang melakukan sesuatu perbuatan dan menimbulkan kerugian bagi orang lain, dan bersifat pasif berarti

Halaman 26 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN.Bgr



bahwa seseorang itu tidak berbuat sesuatu, yang akibatnya menimbulkan kerugian-kerugian pada orang lain.

Suatu perbuatan melawan hukum harus dapat dibuktikan unsur-unsurnya, apabila unsur-unsurnya tidak terpenuhi seluruhnya, maka suatu perbuatan tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

- Adapun unsur dari **Pasal 1365 KUH Perdata** itu menurut doktrin sebagai berikut

a. Adanya Perbuatan Melawan Hukum

Bahwa adanya “**perbuatan**” adalah berkaitan erat dengan adanya suatu peristiwa hukum, dan sebagaimana telah **TERGUGAT II** sampaikan, bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Debitur (ic **TERGUGAT III**) dengan **TERGUGAT II** sebelum dialihkan Piutangnya kepada **TERGUGAT I** (incasu **PT JTrust Investments Indonesia**) adalah berdasarkan Perjanjian Kredit. Oleh karena itu setiap tindakan yang terkait dengan pelaksanaan Fasilitas Kredit mengacu pada Perjanjian Kredit dimaksud, sehingga sama sekali tidak melanggar hukum.

Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan bahwa: semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

b. Adanya Kesalahan

Bahwa faktanya, dalam perkara *a quo* **TERGUGAT II** tidak melakukan kesalahan baik secara objektif maupun secara subjektif. Mengingat Perjanjian Kredit merupakan kesepakatan bersama antara Kreditur (ic **TERGUGAT II**) dengan Debitur (ic **TERGUGAT III**) yang dibuat secara sah, karena dalam setiap penandatanganan Akta Perjanjian Kredit kepada Para Pihak terlebih dahulu akan diminta untuk membaca, meneliti, memberikan pemahaman dan membubuhkan paraf pada setiap halaman akta yang membuktikan bahwa Para Pihak telah mengerti, sepakat dan setuju tentang apa yang diatur dalam Perjanjian *a quo*;

c. Adanya Kerugian

Dalam perkara *a quo*, **TERGUGAT II** sama sekali tidak mengakibatkan kerugian baik secara materiil maupun non materiil kepada **PENGGUGAT**, **karena secara hukum PENGGUGAT sudah tidak ada hubungan hukum dengan TERGUGAT II sejak 2015 sebagaimana Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 63 Tanggal 02 November 2015 dibuat dihadapan Martina S.H., Notaris di Jakarta**, sehingga Halaman 27 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/PdtG/2022/PN.Bgr



Perbuatan Melanggar Hukum apa yang telah **TERGUGAT II** lakukan, justu sebaliknya tindakan TERGUGAT III selaku Debitur yang seharusnya beritikad baik namun sampai pada waktu yang ditentukan di dalam perjanjian, TERGUGAT III tidak membayar kewajibannya dan hal tersebut merupakan suatu perbuatan Wanprestasi.

Berdasarkan ketentuan **Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996** tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut "UU Hak Tanggungan") dinyatakan bahwa :

"Apabila Debitur 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".

Jo. Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa :

(1) *Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :*

- a. *Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Psal 6, atau*
- b. *Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor lainnya.*

d. Adanya Hubungan Sebab Akibat Antara Perbuatan Dan Kerugian

Bahwa oleh karena tidak ada satu unsur pun yang terpenuhi maka dengan demikian tidak ada hubungan antara kerugian yang diajukan oleh PENGUGAT - *quod non* dengan perbuatan TERGUGAT II diantara unsur-unsur tersebut di atas;

Berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum tersebut di atas dihubungkan dengan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang terkandung dalam **Pasal 1365 KUHPerdara**, maka terbukti bahwa **TERGUGAT II** tidak melakukan perbuatan melawan hukum, apalagi menimbulkan kerugian kepada **PENGUGAT**.

Demikian Jawaban **TERGUGAT II** menanggapi gugatan **PENGUGAT** dalam eksepsi dan Pokok Perkara yang diajukan dalam jawaban ini, yang pada pokoknya **TERGUGAT II** menolak seluruh dalil gugat **PENGUGAT** dan
Halaman 28 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/PdtG/2022/PN.Bgr



kesemuanya mempunyai dasar hukum yang didukung dengan fakta-fakta yang benar.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, cukup beralasan bagi **TERGUGAT II** untuk memohon agar Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor Kelas 1A yang memeriksa Perkara Perdata ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi **TERGUGAT II** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Perbuatan Melawan Hukum dari **PENGGUGAT** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum **TERGUGAT II** sebagai Kreditur yang beritikad baik yang dilindungi hak-haknya secara hukum;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (*cessie*) Nomor : 63 tanggal 02 November 2015 sah secara hukum;
4. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tenggugat IV memberikan jawaban sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Tergugat IV Dikeluarkan Sebagai Pihak

- a. Bahwa kedudukan Tergugat IV dalam **lelang eksekusi pengadilan** di dalam perkara *a quo* adalah bertindak sebagai pelaksana lelang berdasarkan permohonan lelang dari Ketua Pengadilan Negeri Bogor (**Ketua PN Bogor**) melalui surat Nomor W11.U2/395/HT.04.10/II/2022 tanggal 11 Februari 2022.
- b. Bahwa Tergugat IV sebagai pelaksana lelang memiliki kewajiban hukum sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 11 PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**PMK Lelang**) untuk melaksanakan lelang yang dimohonkan kepada Tergugat IV dan tidak boleh menolaknya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.

Halaman 29 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN.Bgr



- c. Bahwa selain dari itu, sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf k PMK Lelang yang mengatur bahwa *"Penjual bertanggung jawab terhadap ... k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual;.."*
- d. Bahwa oleh karena Tergugat IV hanya sebagai pelaksana lelang atas permohonan Ketua PN Bogor, maka sangatlah beralasan bagi Tergugat IV untuk memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar mengeluarkan Tergugat IV dari pihak dalam perkara *a quo*.

2. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscur Libel*)

- a. Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscur Libel*), hal ini terlihat dari adanya **pertentangan/kontradiktifnya dalil-dalil Penggugat** baik dalam posita maupun petitum gugatan. Dalil Penggugat pada angka 2 dan angka 3 halaman 6 posita gugatannya pada intinya menyatakan **"kesiapan dan tidak berkeberatan"** untuk membayar hutang/kewajiban Tergugat III kepada Tergugat I. Demikian pula pada angka 3 halaman 7 petitum gugatannya, Penggugat menyebutkan:

"..3. Penggugat pada perkara a quo hanya mempunyai kewajiban kepada Tergugat I (satu) dalam perkara a quo sebesar Rp4.600.000,-..."

- b. Bahwa pernyataan penggugat di atas sangat bertentangan dengan dalil Penggugat pada angka 1 dan angka 2 petitum gugatan yang berbunyi sebagai berikut

"1. Menyatakan hutang Tergugat III (Tiga) kepada Tergugat II (Dua) atau Tergugat I (Satu) menjadi tanggung jawab penuh dari Tergugat III (Tiga).

2. Membebaskan Penggugat dalam perkara a quo atas seluruh

kewajiban/hutang Tergugat III kepada Tergugat I (satu) atau Tergugat II (Dua) atau dari pihak manapun juga dengan segala akibat hukumnya;.."

- c. Bahwa oleh karena adanya petitum Penggugat yang kontradiktif antara petitum pada angka 1 dan angka 2 dengan petitum Penggugat pada angka 3, maka menyebabkan ketidakjelasan petitum Penggugat dalam perkara *a quo*. Berkenaan dengan hal tersebut, Tergugat IV memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa, Halaman 30 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN.Bgr



mengadili, dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat IV dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat IV tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada Tergugat IV.
3. Bahwa benar apa yang didalilkan Penggugat pada angka 1 halaman 6 surat Gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat IV telah menerbitkan surat Nomor S-646/KNL.0803/2022 tanggal 30 Maret 2022 yang ditujukan kepada Ketua PN Bogor Kelas I B up. Panitera hal Penetapan Hari & Tanggal Lelang (**Surat Penetapan Lelang**).
4. Bahwa benar Penggugat telah menyampaikan keberatannya kepada Tergugat IV atas rencana pelaksanaan lelang atas asset milik Penggugat berupa SHM Nomor 2447/Cibadak seluas 1980 m² atas nama Iyet Rachmawati yang terletak di Desa/Kel. Cibadak Kecamatan Tanah Sareal Kota Bogor (**Obyek Lelang**). Namun **Tergugat IV menolak tegas** pernyataan Penggugat bahwa keberatan Penggugat atas pelaksanaan lelang "*diabaikan*" oleh Tergugat IV.
5. Bahwa terhadap keberatan Penggugat yang disampaikan melalui surat Penggugat pada Tergugat IV, telah ditanggapi Tergugat IV melalui surat-surat sebagai berikut.
 - a. Nomor S-1282/KNL.0803/2022 tanggal 28 April 2022; dan
 - b. Nomor S-1672/KNL.0803/2022 tanggal 27 Mei 2022.
6. Bahwa melalui kedua surat dimaksud pada intinya Tergugat IV menegaskan bahwa:
 - 1) Lelang atas Obyek Lelang dilaksanakan atas permintaan Ketua PN Bogor melalui surat Nomor W11.U2/395/HT.04.10/II/2022 tanggal 11 Februari 2022 yang berdasarkan Penetapan Ketua PN Bogor Nomor 1/Pdt.Eks.Akte/2019/PN Bgr. tanggal 6 Agustus 2019 tentang Lelang Eksekusi yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
 - 2) Permohonan pembatalan lelang yang disampaikan Penggugat kepada Tergugat IV tidak tepat mengingat sesuai Pasal 36 PMK Lelang disebutkan "*lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan*

Halaman 31 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan atau hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini”.

Tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan Oleh Tergugat IV

7. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 4 halaman 6 posita gugatannya yang menyatakan bahwa tindakan Tergugat IV melaksanakan eksekusi lelang adalah perbuatan melawan hukum.
8. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum karena setelah diteliti tidak satupun dalil Penggugat yang menyebutkan peraturan atau ketentuan-ketentuan apa saja yang telah dilanggar oleh Tergugat IV sehingga disebut melakukan perbuatan hukum?
9. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap Obyek Lelang *a quo* oleh Tergugat IV adalah didasarkan atas dilaksanakan atas permintaan Ketua PN Bogor melalui surat Nomor W11.U2/395/HT.04.10/II/2022 tanggal 11 Februari 2022 yang berdasarkan Penetapan Ketua PN Bogor Nomor 1/Pdt/Eks.Akte/2019/PN Bgr. tanggal 6 Agustus 2019 tentang Lelang Eksekusi yang berkepalaa “DEMI Keadilan BERDASARKAN Ketuhanan Yang Maha Esa”.
10. Bahwa dalam surat pemintaannya, Ketua PN Bogor telah melampirkan dokumen-dokumen pendukung antara lain.
 - a. Salinan Penetapan *Aanmaning* No. 1/Pdt/Eks.Akte/2019/PN Bgr. tanggal 16 Januari 2019;
 - b. Berita Acara Teguran (*Aanmaning*) tanggal 24 April 2019;
 - c. Berita Acara Teguran (*Aanmaning*) tanggal 14 Februari 2019;
 - d. Berita Acara Teguran (*Aanmaning*) tanggal 31 Januari 2019;
 - e. Surat Pemberitahuan Lelang dari Panitera PN Bogor kepada Penggugat Nomor W11.U2/1288/HT.04.10/6/2022 tanggal 18 Mei 2022;
 - f. Copy Penetapan Eksekusi No. 1/Pdt/Eks.Akte/2019/PN Bgr. tanggal 6 Agustus 2019;
 - g. Berita Acara Sita Eksekusi No. 1/Pdt/Eks.Akte/2019/PN Bgr. tanggal 27 Juni 2019.
 - h. Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi tanggal 13 Mei 2022;
 - i. Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi tanggal 28 April 2022;
 - j. Rincian Hutang Perkara Nomor 1/Pdt/Eks.Akte/2019/PN Bgr. dari Panitera PN Bogor tanggal 11 Februari 2022.

Halaman 32 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/Pdt/G/2022/PN.Bgr

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

- k. Surat dari Panitera PN Bogor Nomor W11.U2/393/HT.04.10/II/2022 tanggal 11 Februari 2022 hal Pemberitahuan Obyek Lelang Tanpa Disertai Bukti Kepemilikan Dalam Perkara No 1/Pdt/Eks.Akte/2019/PN Bgr.
 - l. Copy Laporan Penilaian Aset Rumah Tinggal dari KJPP Febriman Siregar dan Rekan Nomor 00654/2.0109-05/PII/0069/XII/2021 tanggal 13 Desember 2021.
 11. Bahwa berkenaan dengan telah lengkapnya dokumen-dokumen sebagaimana yang disyaratkan dalam lelang eksekusi pengadilan sesuai, maka sesuai ketentuan Pasal 11 PMK Lelang Tergugat IV tidak boleh menolak untuk melaksanakan lelang yang dimohonkan Penjual kepadanya sepanjang dokumen-dokumen kelengkapan persyaratan telah dinyatakan lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
 12. Bahwa dengan demikian, pelaksanaan lelang melalui perantara Tergugat IV, telah sesuai dengan prosedur sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.
 13. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, nyata-nyata terbukti bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV, sehingga dengan demikian, dalil Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan tindakan Tergugat IV melaksanakan lelang atas obyek lelang adalah perbuatan melawan hukum, adalah dalil yang sama sekali tidak berdasar hukum sehingga haruslah ditolak.
 14. Bahwa Tergugat IV menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor.
- Maka : berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenaan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat IV;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat IV tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum; dan
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Halaman 33 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/PdtG/2022/PN.Bgr

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 atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tenggugat I memberikan jawaban sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Turut Tergugat I;
2. Bahwa, gugatan perkara ini adalah **murni perkara perdata antara Penggugat dengan Tergugat**, yang mana tidak ada keterkaitan dengan Turut Tergugat I, sehingga Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim **yang memeriksa perkara ini berkenan untuk mengambil sikap dan memutus mengeluarkan Turut Tergugat I sebagai pihak dari pemeriksaan perkara ini, karena pada prinsipnya Turut Tergugat I sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya adalah pihak Eksekutif dan atau / suatu Lembaga / Instansi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan yang kewenangannya telah diatur berdasarkan kewenangan administratif yang dimiliki sebagaimana diatur dalam Undang - Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Keputusan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mana pada akhirnya akan taat dan patuh pada produk lembaga Yudikatif, yang telah memenuhi persyaratan administratif dan prosedural berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, **dengan atau tanpa turut terlibat dalam pemeriksaan perkara ini, karena fungsi Turut Tergugat I sebagai Lembaga / Instansi Pelayanan Publik di Bidang Administrasi Pertanahan.****

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, segala yang didalilkan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi berlaku mutatis mutandis dan mohon dianggap telah didalilkan pula dalam bagian pokok perkaranya.
2. Bahwa, perbuatan hukum administratif Turut Tergugat I menerbitkan dan melakukan pencatatan terhadap Hak Milik No. 2447/Cibadak dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik dan sebagai Lembaga Pencatat Administrasi Pertanahan di Bidang Pertanahan, dan sudah sesuai dengan Peraturan yang berlaku.

Halaman 34 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/PdtG/2022/PN.Bgr

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

3. Berdasarkan Buku Tanah Hak Milik No. 2447/Cibadak, disampaikan sebagai berikut :

- **Hak Milik No. 2447/Cibadak**

- a. Hak Milik No. 2447/Cibadak diterbitkan pada tanggal 20-01-2012, dengan nama pemegang hak lyet Rachmawati, dengan luas 1.980 M², melalui proses Pemberian Hak Milik atas Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor : 728/Cibadak, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor Nomor : 274/HMBPN.32.71/2011 tanggal 14-12-2011.
 - b. Pada tanggal 02-04-2012, dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan Sertipikat Hak Tanggungan No.1115/2012, berdasarkan APHT No. 109/2012 tanggal 20-03-2012 yang dibuat oleh Desy Sugarti, S.H, selaku PPAT Kota Bogor, dengan pemegang Hak Tanggungan an. PT. BANK MUARA, Tbk. Berkedudukan di Jakarta Selatan.
 - c. Pada tanggal 28-09-2018 di catat Ganti Nama Kriditur berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Bank Mutiara, Tbk Nomor : 87 tanggal 30-03-2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn selaku Notaris di Jakarta nama Pemegang Kriditur menjadi PT. Bank Jtrust Indonesia, Tbk berkedudukan di Jakarta Selatan.
 - d. Pada tanggal 29-10-2018 di catat Cessie berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor : 63 tanggal 02-11-2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Martina, S.H selaku Notaris di Jakarta nama Pemegang Kriditur menjadi PT. J Trust Investments Indonesia berkedudukan di Jakarta Selatan.
4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, tidak terdapat adanya Turut Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum.
5. Bahwa tindakan hukum Turut Tergugat I dalam menerbitkan sertipikat Hak Milik 2447/Cibadak tersebut adalah semata-mata dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Halaman 35 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/PdtG/2022/PN.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berkenaan uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini dengan berdasarkan Agama, Pengetahuan, Keyakinan, dan Hati nuraninya, berkenan memutus sebagai berikut :

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat I, untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dan atau setidaknya gugatan Penggugat untuk tidak diterima ;
3. Mengeluarkan Turut Tergugat I dari pihak perkara ini;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Namun, Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya; (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat IV, Turut Tergugat I tersebut, Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan Replik Tertanggal 29 September 2022 dan atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat I, melalui kuasanya masing-masing telah mengajukan Duplik tanggal 6 Oktober 2022 dan tanggal 13 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Fotokopi Surat Persetujuan Jual Beli Piutang (cessie) Nomor 22-19/JTII/IV/2022 kepada PT Atlas Properti, diterbitkan oleh PT J Trust Investments Indonesia, tertanggal 12 April 2022, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Nomor Hp.03.01/2322.32.71.300/IV/2022 perihal Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah kepada Kantor Hukum BGD.SYARRI, SH & Rekan, diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kota Bogor, tertanggal 20 April 2022, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Tanda Terima dokumen Nomor berkas Permohonan :17374/2022 atas nama pemohon IYET RACHMAWATI, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Tanda Terima pembayaran Pelayanan Surat keterangan pendaftaran tanah Nomor berkas Permohonan :17374/2022 atas nama pemohon IYET RACHMAWATI, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat keterangan Pendaftaran Tanah Nomor berkas 17374/2022 NTPN 820220607997485, Sertipikat Hak Milik 10090611102447 kel. Cibadak atas nama pemegang Hak IYET RACHMAWATI, tertanggal 18 Juni 2022,

Halaman 36 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/PdtG/2022/PN.Bgr

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

diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kota Bogor, diberi tanda P-5

6. Foto Copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No Berkas ; 17374/2022 atas nama Iyet Rachmawati yang dikeluarkan oleh Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional, diberi tanda bukti P-6;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diberi materai cukup dan telah di cocokkan dengan aslinya/ Foto Copynya dipersidangan dimana bukti P1, P3, P4, P5, P6 merupakan copy dari copy sedangkan P2 sesuai dengan aslinya,;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sanggahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit No.35 tanggal 24 Mei 2011 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Santi Hendrarti, SH., M.Kn., diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit No.36 tanggal 24 Mei 2011 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Santi Hendrarti, SH., M.Kn., diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit No.37 tanggal 24 Mei 2011 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Santi Hendrarti, SH., M.Kn., diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit No.38 tanggal 24 Mei 2011 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Santi Hendrarti, SH., M.Kn., diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi Addendum Perjanjian Kredit No.05 tanggal 20 Mei 2013 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Santi Hendrarti, SH., M.Kn., diberi tanda T.I-5;
6. Fotokopi Akta Pengakuan Hutang No.58 tanggal 28 Februari 2012, yang dibuat di hadapan Santi Hendrarti, SH., Notaris di Jakarta, diberi tanda T.II-6;
7. Fotokopi Addendum Perjanjian Kredit No.05 tanggal 20 Mei 2013 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Santi Hendrarti, SH., M.Kn., diberi tanda T.I-7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2447/Cibadak, seluas 1.980 M2 atas nama IYET RACHMAWATI, diberi tanda T.I-8;
9. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Pertama No.1115/2012 tanggal 02 April 2012 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, diberi tanda T.I-9;
10. Fotokopi Akta Perjanjian Piutang (cessie) No.61 tanggal 02 November 2015, dibuat di hadapan Martina, SH., Notaris di Jakarta, diberi tanda T.I-10;

Halaman 37 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/PdtG/2022/PN.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotokopi Akta Perjanjian Piutang (cessie) No.62 tanggal 02 November 2015, dibuat di hadapan Martina, SH., Notaris di Jakarta, diberi tanda T.I-11;
12. Fotokopi Akta Perjanjian Piutang (cessie) No.63 tanggal 02 November 2015, dibuat di hadapan Martina, SH., Notaris di Jakarta, diberi tanda T.I-12;
13. Fotokopi Akta Perjanjian Piutang (cessie) No.64 tanggal 02 November 2015, dibuat di hadapan Martina, SH., Notaris di Jakarta, diberi tanda T.I-13;
14. Fotokopi Akta Perjanjian Piutang (cessie) No.65 tanggal 02 November 2015, dibuat di hadapan Martina, SH., Notaris di Jakarta, diberi tanda T.I-14;
15. Fotokopi Surat Nomor 21/17-01/JTII/2021 Perihal; Pemberitahuan Pengalihan Piutang tanggal 8 Februari 2021, diberi tanda T.I-15;
16. Fotokopi Surat Peringatan ke-1 (kesatu) Nomor 21/23-01/JTII/2021 tanggal 15 Februari 2021, diberi tanda T.I-16;
17. Fotokopi Surat Peringatan ke-2 (kedua) Nomor 21/27-01/JTII/2021 tanggal 22 Februari 2021, diberi tanda T.I-17;
18. Fotokopi Surat Peringatan ke-3 (ketiga) Nomor 21/28-01/JTII/2021 tanggal 01 Maret 2021, diberi tanda T.I-18;
19. Fotokopi Penetapan Nomor 1/Pdt/Eks.Akta/2019/PN Bgr tanggal 6 Agustus 2019, diberi tanda T.I-19;
20. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 178/Pdt.Bth/2020/PN Bgr tanggal 9 November 2020, diberi tanda T.I-20;
21. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.542/Pdt/2021/PT BDG jo No.178/Pdt.Bth/2020/PN Bgr, diberi tanda T.I-21;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TI-15, TI-16, TI-17, TI-18, TI-19, TI-20, TI-21 berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sanggahannya, Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit No.35 tanggal 24 Mei 2011 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Santi Hendrarti, SH., M.Kn., diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit No.36 tanggal 24 Mei 2011 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Santi Hendrarti, SH., M.Kn., diberi tanda T.II-2;

Halaman 38 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN.Bgr

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

3. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit No.37 tanggal 24 Mei 2011 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Santi Hendrarti, SH., M.Kn., diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit No.38 tanggal 24 Mei 2011 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Santi Hendrarti, SH., M.Kn., diberi tanda T.II-4;
5. Fotokopi Addendum Perjanjian Kredit No.57 tanggal 28 Februari 2012 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Santi Hendrarti, SH., M.Kn., diberi tanda T.II-5;
6. Fotokopi Addendum Perjanjian Kredit No.05 tanggal 20 Mei 2013 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Santi Hendrarti, SH., M.Kn., diberi tanda T.II-6;
7. Fotokopi Akta Pengakuan Hutang No.58 tanggal 28 Februari 2012, yang dibuat di hadapan Santi Hendrarti, SH., Notaris di Jakarta, diberi tanda T.II-7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2447/Cibadak, diberi tanda T.II-8;
9. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) peringkat Pertama No.1115/2012 tanggal 02 April 2012 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, diberi tanda T.II-9;
10. Fotokopi Akta Perjanjian Piutang (cessie) No.61 tanggal 02 November 2015, dibuat di hadapan Martina, SH., Notaris di Jakarta, diberi tanda T.II-10;
11. Fotokopi Akta Perjanjian Piutang (cessie) No.62 tanggal 02 November 2015, dibuat di hadapan Martina, SH., Notaris di Jakarta, diberi tanda T.II-11;
12. Fotokopi Akta Perjanjian Piutang (cessie) No.63 tanggal 02 November 2015, dibuat di hadapan Martina, SH., Notaris di Jakarta, diberi tanda T.II-12;
13. Fotokopi Akta Perjanjian Piutang (cessie) No.64 tanggal 02 November 2015, dibuat di hadapan Martina, SH., Notaris di Jakarta, diberi tanda T.II-13;
14. Fotokopi Akta Perjanjian Piutang (cessie) No.65 tanggal 02 November 2015, dibuat di hadapan Martina, SH., Notaris di Jakarta, diberi tanda T.II-14;
15. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Bogor 178/Pdt.Bth/2020/PN Bgr tanggal 09 Juni 2021, diberi tanda T.II-15;
16. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Bogor 542/Pdt/2021/PT.BDG, diberi tanda T.II-16;

Halaman 39 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN.Bgr

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)



Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.II-1, T.II-2, T.II-3, T.II-4, T.II-5, T.II-6, T.II-7, T.II-8, T.II-9, T.II-15, T.II-16 berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sanggahannya, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi buku tanah Hak Milik Nomor 2447/Cibadak, kec. Tanah Sareal Kota Bogor, diberi tanda TT.II-1;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I melalui kuasa hukumnya masing - masing telah mengajukan Kesimpulan pada tanggal 5 Januari 2023;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Dalam Eksepsi:

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat IV serta turut Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi maka sesuai ketentuan 136 HIR Majelis akan mempertimbangkannya terlebih dahulu apakah eksepsi yang diajukan tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan atau tidak;

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat IV serta Turut Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut

1. **Eksepsi KOMPETENSI RELATIVE;**
2. **Eksepsi NEBIS IN IDEM**
3. **Eksepsi GUGATAN PENGGUGAT SAMA DENGAN GUGATAN PERKARA YANG PERNAH DIAJUKAN YANG SAAT INI SEDANG DIPERIKSA DALAM TINGKAT KASASI DI MAHKAMAH AGUNG RI (EXCEPTIO LITIS PENDANTIS);**
4. **Eksepsi Tergugat IV Dikeluarkan Sebagai Pihak**
5. **Eksepsi Tergugat Turut Tergugat I dikeluarkan sebagai pihak**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut sebagai berikut;

Halaman 40 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN.Bgr



1. Eksepsi KOMPETENSI RELATIVE;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam Eksepsinya menyatakan bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 35 tanggal 24 Mei 2011, Perjanjian Kredit Nomor 36 tanggal 24 Mei 2011, Perjanjian Kredit Nomor 37 tanggal 24 Mei 2011, Perjanjian Kredit Nomor 38 tanggal 24 Mei 2011, Addendum Perjanjian Kredit Nomor 57 tanggal 28 Februari 2012, dan Addendum Perjanjian Kredit Nomor 05 tanggal 20 Mei 2013 yang kesemuanya dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Santi Hendrarti., SH., MKn., Para Pihak memilih Domisili Hukum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sehingga yang mempunyai kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* adalah **Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;**

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan pasal 118 HIR mengatur *Actor Sequitur Forum Rei* yaitu Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal Tergugat, *Actor Sequitur Forum Rei* dengan hak opsi dalam hal ada beberapa orang Tergugat, Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri tempat tinggal salah satu Tergugat atas pilihan Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Gugatan Penggugat, Penggugat mengajukan Gugatan kepada :

1. **PT. J TRUST INVESTMENTS INDONESIA** , yang beralamat di Gedung Sahid Sudirman Center, Lantai 36, Jalan Jenderal Sudirman , Kav. 86 RT 010/ RW 011 Karet Tengsin, Tanah Abang, Jakarta Pusat 10220, Tergugat I;
2. **PT. Bank J Trust Indonesia** , Tbk (Dulu PT. Bank Mutiara, Tbk) , yang beralamat di Gedung Sahid Sudirman Center, Lantai 36, Jalan Jenderal Sudirman Kav.. 86 RT 010/ RW 011 Karet Tengsin, Tanah Abang, Jakarta Pusat 10220, Tergugat II;
3. **PT. BUNGA MAS**, yang beralamat di Jalan Danau Sunter Utara Blok C No. 19 RT 002/ RW 015 Tanjung Priok , Jakarta Utara, Tergugat III;
4. Pemerintah Republik Indonesia C.q Kementerian Keuangan Republik Indonesia C.q Direktorat Jenderal Kekayaan Negara C.q Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Propinsi Jawa Barat C.q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor (**KPKNL Bogor**) yang beralamat di Jalan Veteran Nomor : 45 Bogor 16113, Tergugat IV;
5. Pemerintah Republik Indonesia C.q Kantor Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional R.I C.q Kantor Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat C.q Menteri Agraria dan Tata Ruang / **Kantor Pertanahan Kota Bogor**, yang beralamat di Jalan Ahmad Yani No. 41 Kota Bogor, Turut Tergugat – I (Satu);

Halaman 41 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/PdtG/2022/PN.Bgr



6. **Notaris dan PPAT Desy Sugiarti, SH.**, dengan Alamat Di Jalan Raya Pemda 1 Bogor Utara Village – Bogor 16151 selanjutnya disebut Pihak Turut Tergugat – II (Dua);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Gugatan Penggugat, terhadap alamat Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II semuanya beralamat di Kota Bogor, dan yang menjadi objek dalam perkara aquo yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 2447/ Cibadak yang terletak di Kelurahan Cibadak Kecamatan Tanah Sereal Kota Bogor sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut Penggugat memiliki hak opsi untuk memilih tempat di Pengadilan Negeri Bogor karena sebagian Tergugat beralamat di Bogor, maka berdasarkan alasan tersebut Majelis Hakim berpendapat terhadap Gugatan aquo menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Bogor, sehingga terhadap Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut ditolak;

2. Eksepsi NEBIS IN IDEM

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi Nebis In Idem dengan alasan perkara *a quo* pernah didaftarkan ke Pengadilan Negeri Bogor terlebih dahulu yaitu Penggugat telah mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Bogor dengan register perkara Nomor 178/Pdt.Bth/2020/PN. Bgr tanggal 9 November 2020., Bahwa objek perkara dalam perkara *a quo* SAMA dengan objek perkara pada perkara Nomor 178/Pdt.Bth/2020/PN. Bgr tanggal 9 November 2020 ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa terkait Nebis In Idem sebagai mana diatur dalam pasal 1917 KUHPdata apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak atau mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap maka dalam putusan tersebut melekat *nebis in idem* , oleh karena itu terhadap kasus dan pihak yang sama tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya, sehingga berdasarkan hal tersebut yang menjadi syarat nebis in idem adalah bahwa perkara telah diputus dengan putusan positif dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat didalam petitem ke 4,5,6 Penggugat menyatakan pernah mengajukan perkara dengan nomor register Nomor 178/Pdt.Bth/2020/PN. Bgr, dan kemudian terhadap perkara tersebut Penggugat mengajukan banding dengan nomor register 542/Pdt/2021/PN.Bdg dan sebagaimana petitem ke 7 Penggugat menyatakan bahwa atas putusan banding tersebut Penggugat mengajukan kasasi yang saat ini perkara tersebut masih dalam proses kasasi dan belum putus hal ini berkesesuaian dengan jawaban Tergugat I dan Tergugat II dalam Eksepsinya bahwa Penggugat pernah mengajukan perkara yang subjek dan objek dalam gugatannya sama dengan subjek

Halaman 42 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/PdtG/2022/PN.Bgr



dan objek dalam gugatan aquo dan saat ini masih dalam proses kasasi, sehubungan dengan hal tersebut selama persidangan baik Penggugat maupun Tergugat tidak mengajukan bukti bahwa perkara yang diajukan oleh Penggugat dengan nomor register 178/Pdt.Bth/2020/PN. Bgr telah memiliki kekuatan hukum tetap, namun sebagaimana dalil yang dipertahankan baik Penggugat dan Tergugat bahwa perkara tersebut masih proses kasasi, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap perkara yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatan ini tidak melekat Nebis In Idem karena terhadap perkara yang pernah diajukan oleh Penggugat sebelumnya belum mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga terhadap Eksepsi Tergugat I ditolak;

3. Eksepsi GUGATAN PENGGUGAT SAMA DENGAN GUGATAN PERKARA YANG PERNAH DIAJUKAN YANG SAAT INI SEDANG DIPERIKSA DALAM TINGKAT KASASI DI MAHKAMAH AGUNG RI (EXCEPTIO LITIS PENDANTIS);

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Litis Pendetis Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap Eksepsi Materiil yang diajukan oleh Tergugat II yang menyatakan Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT (ic. IYET RACHMAWATI) sudah pernah diajukan, diperiksa dan telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor dan Pengadilan Tinggi Bandung dengan Pokok Perkara yang sama; sebagaimana teregister dalam *Perkara Perdata No. 178/Pdt.Bth/2020/PN.Bgr* dan juga telah ada *Perkara Perdata yang telah diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung sebagaimana teregister dalam Perkara Perdata 542/Pdt/2021/PN.BDG* dan saat ini masih dalam proses kasasi;

Menimbang, bahwa apabila terdapat gugatan yang sama dengan gugatan yang sedang berjalan di Pengadilan atau perkara tersebut masih tergantung atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya dipengadilan atau sengketanya sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan lain, misal perkara yang sama masih diperiksa dalam tingkat banding atau kasasi dan belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap maka apabila dua – duanya perkara tersebut dilanjutkan bersamaan akan terjadi ketidak pastian hukum dan dikawatirkan adanya putusan yang saling bertentangan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat pada posita ke 4, 5, 6 Penggugat menyatakan pernah mengajukan perkara aquo dengan didaftarkan ke Pengadilan Negeri Bogor dengan register perkara Nomor 178/Pdt.Bth/2020/PN. Bgr, dan kemudian Penggugat mengajukan banding dengan nomor register 542/Pdt/2021/PN.Bdg dan sebagaimana petitum ke-7 Penggugat menyatakan bahwa atas putusan banding tersebut Penggugat mengajukan kasasi yang saat ini perkara tersebut masih dalam proses kasasi dan belum putus, hal ini sejalan dengan jawaban
Halaman 43 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN.Bgr



Tergugat I yang disampaikan dalam *Eksepsi Nebis In Idem* dan jawaban Tergugat II pada Eksepsi *Litis Pendentis* dimana Subjek gugatan, Objek Gugatan dan pokok perkara sama antara pokok gugatan yang diajukan Penggugat dalam gugatan aquo dengan gugatan Nomor 178/Pdt.Bth/2020/PN. Bgr, kemudian Penggugat mengajukan banding dengan nomor register 542/Pdt/2021/PN.Bdg, oleh karena Penggugat mengajukan kasasi maka perkara tersebut masih dalam proses kasasi, dan selama persidangan tidak ada bukti kalau perkara tersebut dicabut sehingga terhadap perkara tersebut masih berjalan di Mahkamah Agung RI, dengan pertimbangan tersebut demi memberikan kepastian hukum dan menghindari adanya putusan yang saling bertentangan maka terhadap Eksepsi Tergugat II tentang Eksepsi Litis Pendentis dalam perkara ini cukup beralasan hukum sehingga layak untuk dikabulkan dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka selanjutnya terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka terhadap Penggugat dibebani untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang – Undang No. 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

Dalam Eksepsi

Mengabulkan Eksepsi Tergugat II ;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 4.917.000,- (empat juta Sembilan ratus tujuh belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor pada hari Senin tanggal 30 Januari 2023, oleh Eka Yektiningsih, SH., sebagai Hakim Ketua, Umami Kusuma Putri, SH., MH., dan Depa Indah, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam sidang elektronik yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 2 Februari 2023, oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Dimpo Ima Angelina, SH., MH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bogor serta dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat

Halaman 44 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat IV, serta Kuasa Turut Tergugat I dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Ummi Kusuma Putri, SH., MH.

Eka Yektiningsih, SH.

Depa Indah, SH., MH

Panitera Pengganti

Dimpo Ima Angelina, SH., MH.

Rincian Biaya Perkara

Pendaftaran	Rp. 30.000,-
Proses	Rp. 100.000,-
Panggilan	Rp. 4.697.000,-
PNBP Panggilan	Rp. 70.000,-
Redaksi	Rp. 10.000,-
<u>Meterai</u>	<u>Rp. 10.000,-</u>
Jumlah	Rp. 4.917.000,-

Halaman 45 dari 45 halaman Putusan Nomor 72/PdtG/2022/PN.Bgr