



**PUTUSAN**

**Nomor 468/Pdt.G/2020/PN Bdg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**AGUS HADI SURYA S**, bertempat tinggal di Singgasana Perdana Jl. Galuh Pakuan Nomor 15, RT. 06/RW. 03, Kel. Cibaduyut Wetan, Bojongloa Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dani S.H., dan Agi Ahmad Najih, S.H., Para Advokat beralamat Kantor di Jalan Purwakarta Raya Nomor 190 LT II Antapani Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 November 2020, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;

Lawan:

1. **RUDI FANG WIJAYA**, bertempat tinggal di Jalan Mekar Agung Nomor 29, Komplek Mekar Wangi, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **CV. SURYA ENDAH EMAS**, beralamat di Jalan Mekar Agung Nomor 29, Komplek Mekar Wangi, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa kepada Soni Widianarko, S.H., Advokat-Pengacara-Penasihat Hukum pada "Kantor Hukum SONI WIDIANARKO, SH & REKAN", beralamat Kantor di Jalan Babakan Jati Mulya V, Kelurahan Gumuruh, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2021;

3. **PT. BANK BCA, Tbk Pusat**, berkedudukan di Jl. M.H. Thamrin No. 1, Kelurahan Menteng, Menteng, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adhitia Tresnadi, S.H., M.H., Dr. (c) Hendrik, S.H., M.H., M.M., Saptaji, S.H., M.H., Ketiganya selaku karyawan PT Bank Central Asia, Tbk., berdasarkan Surat Kuasa

Halaman 1 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor **468/Pdt.G/2020/PN Bdg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Direksi No. 717/ST/DIR/2020 tanggal 26 November 2020, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

**KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA Cq. KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA JAWA BARAT Cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BANDUNG**, beralamat di Jl. Asia Afrika No. 114, Kel. Cikawao, Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yulianto, S.H., S.AP., M.Si., dan Fildzah Rio, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : SKU-88/MK.6/WKN.8/2020 tanggal 30 November 2020, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

**KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BANDUNG**, beralamat di Jalan Sukarno-Hatta, Nomor 586 Kota Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Endah Nurohmah, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Januari 2021 selanjutnya disebut sebagai **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 tanggal 4 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 5 November 2020 dalam Register Nomor 468/Pdt.G/2020/PN Bdg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pt. DWISANA PRADANA selaku pengembang kavling berlokasi di :-  
Kelurahan : Cibaduyut Wetan  
Kecamatan : Bojongloa Kidul  
Kota : Bandung  
Provinsi : Jawa Barat

Halaman 2 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor **468/Pdt.G/2020/PN Bdg**

### 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)



Atau disebut komplek Perumahan singgasana pradana Cibaduyut kota Bandung.-----

2. Bahwa Penggugat salah satu konsumen Pt.Dwisana Pradana berhendak membeli kavling seluas 200M2 terletak di jalan Galuh Pakuan No.15 Komplek Singgasana cibaduyut Kota Bandung ,dengan cara pembelian melalui KPR bank Panin , akan tetapi aplikasi / persyaratan dimiliki penggugat terdapat kekurangan hingga fasilitas kredit KPR tidak dikabulkan oleh Bank Panin.---
3. Bahwa walaupun permohonan KPR ditolak apa yang dijelaskan pada poin 2 diatas penggugat tetap beritikad ingin memiliki tempat tinggal di jalan Galuh Pakuan Nomor 15 komplek Singgasana Pradana Cibaduyut kota Bandung dan akhirnya meminta bantuan kepada Tergugat I meminjam aplikasi /persyaratan dan tergugat I tidak keberatan sepanjang Penggugat bersedia membayar cicilan tiap tiap bulan .-----
4. Bahwa tidak ada keberatan dari tergugat I untuk dipinjam aplikasi kepada Bank Panin guna mendapat fasilitas Kredit KPR tanah dan bangunan seluas 200M2 terletak di jalan Galuh Pakuan Nomor 15 komplek Singgasana Pradana Cibaduyut kota Bandung untuk kepentingan Penggugat dan persyaratan milik Tergugat I ditindak lanjuti oleh bank Panin sampai disetujui pembiayaan fasilitas kerdip KPR dengan jangka waktu 10 tahun (dari tahun 2005 sampai tahun 2015).-----
5. Bahwa setelah disetujui fasilitas kredit KPR oleh Bank Panin,penggugat telah membayar uang muka kepada bank panin melalui Tergugat I dan kemudian rumah di jalan Galuh Pakuan No.15 dihuni oleh Penggugat sampai sekarang sebagai tempat tinggal tetap.-----
6. Bahwa kewajiban Penggugat setiap bulan membayar cicilan selalu tepat waktu baik secara cash maupun melalui Transper yang diterima langsung oleh Tergugat I , hingga akan dibuktikan dihadapan Majelis hakim dalam agenda pembuktian baik bukti tertulis maupun bukti saksi saksi guna menguatkan dalil dalil pada gugatan ini agar permasalahan terang benerang diputus seadil adlinya .-----
7. Bahwa selama 10 tahun pembayaran cicilan tiap tiap bulan diterima oleh Tergugat I terhitung dari bulan Juli tahun 2005 sampai dengan bulan Juli tahun 2015 segala kewajiban cicilan telah selesai ,akan tetapi sertifikat rumah Hak Guna Bangunan Nomor 29 tercatat an.Tergugat I tidak pernah diserahkan kepada Penggugat untuk dibalik nama kepada penggugat bahkan sampai sekarang tergugat I masih tidak menyerahkan juga tanpa

Halaman 3 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 468/Pdt.G/2020/PN Bdg



alasan yang jelas dengan demikian kiranya majelis hakim memutuskan dan menyatakan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Pengugat.-----

8. Bahwa kini penggugat baru mengetahui dan kaget menerima surat teguran dari Bank BCA,Tbk tanah dan bangunan yang sedang dihuni akan dilelang melauai KPCLN Kota Bandung berdasarkan surat Penetapan Lelang Nomor S-2325/wkn.8/KNL.01/2020 tanggal 5 oktober 2020 yang akan dilaksanakan Lelang Ekekusi tanggal 25 Nopember 2020 atas permohonan dari Bank BCA,tbk bahwa SHB Nomor 291 telah dijaminan Oleh tergugat II berdasarkan surat perjanjian utang Nomor 1449/0346/16 tanggal 18 oktober 2016 jo Hak Tanggungan Nomor 12084/2016 tercatat an.Bank BCA Pusat,Tbk padahal Penggugat sendiri tidak memiliki hubungan apapun dengan Tergugat II,untuk itu kiranya majelis hakim dapat menyatakan tergugat II telah melakukan perbuatan hukum .-----
9. Bahwa setelah dipelajari secara seksama perbuatan Tergugat I bersama Tergugat II benar benar merugikan Penggugat ,seharusnya sertifikat HGB Nomor 291 diserahkan kepada Pengugat untuk dibalik nama atas nama Penggugat sehubungan segala kewajiban kewajiban pembayaran uang muka dan cicilan tiap tiap bulan selama 10 tahun sudah selesai (lunas) dimana Tergugat I maupun Tergugat II tidak memiliki Kewenangan apapun menahan Sertifikat HGB Nomor 291 maupun menggadaikan kepada pihak pihak lain karena pemilik rumah dan bangunan seluas 200M2 berlokasi dijalan Galuh Pakuan Nomor 15 Komplek Singgasana Pradana Cibaduyut Kota Bandung syah milik Penggugat adapun nama tercatat dalam SHB Nomor 291 nama Tergugat I hanya formalitas belaka /sekedar dipinjam nama untuk kepentingan KPR kepada Bank Panin, Melalui gugatan ini kiranya majelis hakim dapat memutuskan agar dihukum tergugat I maupun tergugat II SHG Nomor 291 diserahkan kepada Penggugat untuk dibalik nama atas nama Penggugat tanpa pengecualian apapun.-----
10. Bahwa jual beli dianggap causa halal dan sah bila pembeli telah melakukan pembayaran pembayaran lunas baik secara tunai maupun cara dicicil atas kesepakatan kedua belah pihak bila dihubungkan dengan perkara ini penggugat adalah pemilik syah terhadap tanah dan bangunan (Rumah) seluas 200M2 terletak dijalan galuh pakuan Nomor 15 Komplek singgasana Pradana cibaduyut kota Bandung walaupun belum timbul akta



jual beli atas nama pengugat sendiri, adapun persyaratan dianggap pemilik harus dibuat pada akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah merupakan hal administratif guna semata mata memenuhi persyaratan perundang undangan pertanahan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah bila ditapsirkan secara gamblang bukti kepemilikan tanah dan bangunan dapat dibuktikan cukup adanya pembayaran pembayaran lunas disertai dengan penguasaan objek bila diteliti secara seksama cukup bukti pengugat dinyatakan sebagai pemilik dengan adanya pembayaran pembayaran serta penguasaan fisik dan dihubungkan dengan kartu Identitas KTP /tempat tinggal di objek sengketa telah sinkron dan kiranya majelis hakim dapat memutuskan dan menyatakan bahwa pengugat adalah syah pemilik asli terhadap tanah dan Bangunan seluas 200M2 terletak dijalan Galuh Pakuan Nomor 15 Komplek Singgasana Pradana Cibaduyut kota Bandung.-----

11. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 291 tercatat atas nama Tergugat I yang kini telah dianggunkan oleh Tergugat II berdasarkan surat perjanjian utang Nomor 1439/0346/16 tanggal 18 Oktober 2016 kepada Tergugat III tanpa sepengetahuan Penggugat sangat bertentangan dengan azas kepatutan begitu pula pengugat tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Tergugat II , maka dengan demikian segala kewajiban utang tergugat II agar tergugat III tidak dirugikan selaku kreditur kiranya majelis hakim memutuskan dan menyatakan TERGUGAT II dihukum untuk membayar utang utangnya kepada TERGUGAT III secara seketika dan sekaligus tanpa pengecualian apapun ,-----

12. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 291 telah dipasang hak Tanggungan Nomo 12084/2016 tercatat an. Pt.Bank BCA,Tbk pusat / tergugat III kiranya Majelis hakim menyqtakan Hak Tanggungan Nomor 12084/2016 yang melekat pada Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 291 untuk dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.-----

13. Bahwa kiranya Majelis hakim memerintahkan kepada BPN Kota Bandung/turut tergugat II untuk menghapus dalam buku tanah terhadap hak tanggungan Nomor 12084/2016 tercatat an.Bank BCA Pusat ,tbk.---



14. Bahwa Bank BCA, Tbk selaku kreditur tidak ada kehati-hatian memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat III karena sesuai prosedur bank pemberian kredit dengan jaminan rumah terlebih dahulu dilakukan pengecekan dengan teliti karena selama penggugat mendiami rumah objek sengketa dari tahun 2005 sampai sekarang tidak pernah kedatangan petugas dari bank BCA, Tbk menanyakan kepada Penggugat tentang menguasai rumah yang akan dijamin oleh tergugat II tetapi secara tiba-tiba Bank Bca, Tbk (tergugat III) memerintahkan kepada penghuni / penggugat agar mengosongkan rumah karena akan dilakukan pelelangan melalui Kantor KPKNL Bandung, untuk itu kiranya majelis hakim dapat memutuskan dan menyatakan Tergugat III telah lalai dan tidak ada kehati-hatian memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat III mengenai objek sengketa sebagai tanggungan.-----

15. Bahwa kiranya majelis hakim dapat memutuskan surat penetapan lelang Nomor S- 2325/ WKN.8/KNL.01/2020 tanggal 5 Oktober 2020 diterbitkan oleh KPKNL Bandung (Turut Tergugat I) dinyatakan batal atau tidak memiliki kekuatan hukum apapun -----

16. Bahwa mohon kiranya pula majelis hakim dapat menyatakan turut tergugat I maupun turut tergugat I agar taat dan patuh terhadap putusan ini.-----

17. Bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding dan kasasi maupun adanya Verzet / bantahan ( Uit Voorbard bij Vorrad).-----

Demikian gugatan disampaikan, kiranya dapat memutuskan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengkabulkan gugatan secara keseluruhan-----
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan melawan hukum-----
3. Menyatakan Tergugat II telah melakukan Perbuatan melawan hukum-----
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan Sertifikat HGB Nomor 291 kepada penggugat untuk balik nama atas nama penggugat tanpa pengecualian apapun -----
5. Menyatakan syah penggugat selaku pemilik rumah seluas 200M2 berlokasi di jalan Galuh Pakuan Nomor 15 Komplek Singgasana Pradana Cibaduyut Kota Bandung.-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat II untuk membayar utang utangnya kepada Tergugat III secara seketika dan sekaligus tanpa kecuali apapun-----
7. Menyatakan Hak tanggungan Nomo 12084/2016 tercatat an.Bank BCA Pusat Tbk batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum -----
8. Memerintahkan kepada turut tergugat II untuk menghapus hak tanggungan Nomor 12084/2016 dalam buku tanah-----
- 8.membatalkan surat penetapan lelang Nomor S-2325/WKN.8/KNL.01/2020 tanggal 15 Oktober 2020.-----
- 9.menyatakan tergugat III telah lalai memberikan pinjaman pasilitas kredit kepada tergugat II .-----
- 10.Menyatakan para turut tergugat patuh dan taat terhadap putusan ini.-----
- 11.putusan ini dapat dilakanakan terlebih dahulu walaupun ada banding dan kasasi serta adanya verzet (uit voorbard bij Voraad).-----

## SUBSIDER :

*Apabila Majelis hakim berpendapat lain mohon diputus seadil adilnya.-----*

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk kepentingan Penggugat datang menghadap kuasanya tersebut di atas, untuk kepentingan Tergugat I dan Tergugat II datang menghadap kuasanya tersebut di atas, untuk kepentingan Turut Tergugat I datang menghadap kuasanya tersebut di atas, dan untuk kepentingan Turut Tergugat II datang menghadap kuasanya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk T. Benny Eko Supriyadi, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bandung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Februari 2021, 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 dan Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI :**

### **1. Gugatan Penggugat kekurangan pihak (*Plurium Litis Consortium*) :**

Halaman 7 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor **468/Pdt.G/2020/PN Bdg**



Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa obyek perkara aquo akan dileleng melalui KPCLN kota bandung dengan pelaksana lelang Pihak Jasa Pra Lelang tidak di tarik sebagai pihak oleh Penggugat. Dengan demikian, dengan tidak ditariknya pihak Jasa Pra lelang **PT. Bale Lelang Star** sebagai pelaksanaan lelang, membuat gugatan Penggugat **kekurangan pihak (Plurium Litis Consortium)**. Oleh karena itu, tidak terpenuhi gugatan Penggugat dikualifikasikan **Plurium Litis Consortium**., sehingga terhadap gugatan Penggugat demikian patut dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## 2. Gugatan Penggugat Obscuur Libel :

Bahwa obyek tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 291/kelurahan cibaduyut wetan, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, yang di dalilkan oleh Penggugat terletak di Jalan Galuh Pakuan Tengah nomor 15, Perumahan Singgasana Pradana, Cibaduyut Kota Bandung, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi ) dengan tidak menyebutkan batas-batasnya dan fakta yang sesungguhnya atau adanya kekeliruan sehingga menyebabkan gugatan dalam perkara aquo "**Obscuur Libel**".

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI yaitu :

- **Putusan MA RI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan : "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima".**
- **Putusan MA RI No. 1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan : "gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas obyek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima"**

Memperhatikan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II terhadap gugatan Penggugat yaitu :

- **Tentang Gugatan Penggugat kekurangan pihak (Plurium Litis Consortium);**
- **Tentang Gugatan Penggugat Obscuur Libel;**

Maka sepatutnya terhadap gugatan Penggugat tersebut dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan Penggugat patut pula dikualifikasi mengandung cacat formil sehingga gugatan harus dinyatakan **tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)**.

## DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 8 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor **468/Pdt.G/2020/PN Bdg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II memohon agar segala sesuatu pada bagian eksepsi di atas, mohon dianggap tercantum dan menjadi satu kesatuan tidak terpisahkan pada bagian dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II;
3. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Singgasana Pradana, Jalan Galuh Pakuan Tengah nomor 15, Kelurahan Cibaduyut Wetan, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, faktanya Tergugat I lah pemilik obyek aquo hal tersebut di perkuat adanya nama Tergugat I dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor : 291 kelurahan cibaduyut wetan, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, yang terletak di Jalan Galuh Pakuan Tengah nomor 15, Perumahan Singgasana Pradana, Kelurahan Cibaduyut Wetan, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi)
4. Bahwa karena obyek tersebut milik Tergugat I maka bebas akan dipergunakan untuk apa saja termasuk menggadaikan, mengajukan kredit ke pihak bank dan atau melakukan segala sesuatu yang tidak bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku
5. Bahwa Tergugat I, adalah pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 291/kelurahan cibaduyut wetan, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat.
6. Bahwa obyek aquo adalah milik yang sah Tergugat I obyek gugatan aquo dan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sehingga dalil-dalil Penggugat harus diabaikan dan dikesampingkan dalam gugatan Penggugat
7. Bahwa dalil Penggugat angka 10 dalam gugatan yang menyatakan bahwa Penggugat telah membayar lunas adalah fakta yang mengada-ada karena Tergugat I lah pemilik obyek aquo tersebut.

## **DALAM REKONPENSI**

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan pada bagian eksepsi dan dalam pokok perkara/Konpensi di atas sepanjang diperlukan mohon dianggap telah menjadi uraian pula dalam bagian Rekonpensi ini.
2. Bahwa sebutan Dalam Rekonpensi Penggugat Konpensi menjadi Tergugat Rekonpensi serta Tergugat I dan Tergugat II Konpensi menjadi Penggugat I rekonpensi dan Penggugat II Rekonpensi.

Halaman 9 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor **468/Pdt.G/2020/PN Bdg**

### 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)



3. Bahwa, sebagaimana Pasal 132 huruf (a) *Herziene Inlandsch Reglement (HIR)* yang pada pokoknya mendefinisikan :

**“Rekonpensi adalah gugatan yang diajukan tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan penggugat kepadanya”.**

Bahwa oleh karena itu ijinlah Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonpensi/Tergugat I dan Tergugat II hendak mengajukan Gugatan Rekonpensi atau Gugatan Balasan atau Gugatan Balik terhadap Tergugat Rekonpensi/Penggugat, dengan tujuan agar perkara ini semakin jelas dan terang benderang, sehingga putusan yang diputus oleh Majelis Hakim-pun adalah putusan yang benar-benar mencerminkan rasa keadilan, sehingga dapat dijadikan dasar hukum yang baik bagi Pencari keadilan.

4. Bahwa Penggugat I rekonpensi/Tergugat I dan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II, dalam hal ini merasa dirugikan atas tindakan dan perilaku dari Tergugat Rekonpensi yang selama ini menuduh Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I dan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II beritikad tidak baik dengan tidak segera menyerahkan atau membaliknamakan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 291/kelurahan cibaduyut wetan, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat yang terletak di Jalan Galuh Pakuan Tengah nomor 15, Perumahan Singgasana Pradana, kelurahan Cibaduyut wetan, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) ke Tergugat Konvensi;
5. Bahwa Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I dan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II pemilik yang sah tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 291/kelurahan cibaduyut wetan, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat yang terletak di Jalan Galuh Pakuan tengah nomor 15, perumahan Singgasana Pradana, Kelurahan Cibaduyut, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung. seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi)
6. Bahwa jika dirinci kerugian Penggugat I rekonpensi dan Penggugat II Rekonpensi tersebut dalam poin 4 dan poin 5 di atas adalah meliputi :

**a. Kerugian Materil.**

Bahwa atas kejadian ini menjadikan Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I dan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II tidak memperoleh keuntungan atas usahanya yang biasa dihasilkan Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I dan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II, dikarenakan tersitanya waktu



untuk memikirkan dan mengurus perkara ini, maka tidak berlebihan jika keuntungan yang diharapkan oleh Penggugat I rekonsensi/Tergugat I dan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II adalah sebesar Rp. 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah),

**b. Kerugian Imateriil.**

Bahwa atas kejadian ini pula, mengakibatkan tercemarnya nama baik, kredibilitas Penggugat I rekonsensi/Tergugat I dan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II dan apabila kerugian tersebut dinilai dengan uang, maka jumlahnya adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

7. Bahwa dikhawatirkan Tergugat Rekonsensi akan mengalihkan kekayaannya kepada pihak lain sehingga Mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan atas harta benda/kekayaan milik Tergugat Rekonsensi
8. Bahwa gugatan rekonsensi ini didasarkan pada fakta-fata dan didukung oleh bukti yang otentik, maka layak nya apabila putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi.

Berdasarkan alasan-alasan eksepsi dan jawaban tersebut di atas, maka Penggugat I rekonsensi/Tergugat I dan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan untuk memberikan putusannya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

- Menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**DALAM REKONPENSI :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 291/kelurahan cibaduyut wetan, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat yang terletak di Jalan Galuh Pakuan tengah nomor 15, Perumahan Singgasana Pradana, kelurahan Cibaduyut Wetan, Kecamatan Bojongloa



Kidul, Kota Bandung seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) harta benda Tergugat Rekonpensi yang telah diletakkan dalam perkara a quo adalah sah dan berharga menurut hukum.

3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menetapkan Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I sebagai Pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 291/kelurahan cibaduyut wetan, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat yang terletak di Jalan Galuh Pakuan nomor 15, Komplek Singgasana Cibaduyut Kota Bandung seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi)
5. Memerintahkan Tergugat Rekonpensi/Penggugat atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk segera menyerahkan obyek tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana dalam sertipikat Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 291/kelurahan cibaduyut wetan, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, yang terletak di Jalan Galuh Pakuan Tengah nomor 15, perumahan Singgasana Pradana, Kelurahan Cibaduyut Wetan, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) kepada Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I dalam keadaan kosong, bila perlu dengan bantuan alat Negara.
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi sebagai berikut dibawah ini :

**a. Kerugian Materil.**

Bahwa atas kejadian ini menjadikan Penggugat I rekonpensi/Tergugat I dan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II tidak memperoleh keuntungan atas usahanya yang biasa dihasilkan Penggugat I rekonpensi/Tergugat I dan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II dalam Rekonpensi, dikarenakan tersitanya waktu untuk memikirkan dan mengurus perkara ini, maka tidak berlebihan jika keuntungan yang diharapkan oleh Penggugat I rekonpensi/Tergugat I dan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II adalah sebesar Rp. 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah),

**b. Kerugian Imateriil.**

Bahwa atas kejadian ini pula, mengakibatkan tercemarnya nama baik, kredibilitas Penggugat I rekonpensi/Tergugat I dan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II dan apabila kerugian tersebut dinilai dengan



uang, maka jumlahnya adalah sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Perlawanan, Banding ataupun Kasasi.
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar segala biaya perkara

### **A t a u :**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat I dan Tergugat II/Penggugat dalam Rekonpensi memohon agar Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Bandung memberikan putusan yang seadil – adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan jawaban yang berbunyi sebagai berikut:

### **PENDAHULUAN**

Bahwa sebelum TERGUGAT III menanggapi dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT, terlebih dahulu TERGUGAT III akan menyampaikan hubungan hukum antara TERGUGAT III dengan permasalahan dalam gugatan *aquo*, yaitu sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT II adalah Debitor dari TERGUGAT III(Kreditor) yang berdasarkan Perjanjian Kredit No. 1449/0346/16 tanggal 18 Oktober 2016 yang telah beberapa kali di ubah, terakhir diubah dengan Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu No. 00467/SKH/SPPJ/2018 tanggal 5 Oktober 2018 (selanjutnya disebut dengan "**Perjanjian Kredit**"), telah menerima Fasilitas kredit dari TERGUGAT III selaku Kreditor berupa Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran) dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp 2,300.000.000,- (dua miliar tiga ratus juta rupiah).
2. Bahwa untuk menjamin kepastian pembayaran kembali dengan tertib dan sebagaimana mestinya Utang sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit tersebut di atas, TERGUGAT I selaku pribadi (yang dalam Perjanjian Kredit bertindak dalam kedudukan sebagai Pesero Pengurus/Direktur TERGUGAT II) telah menyerahkan jaminan sebagai agunan kepada TERGUGAT III berupa :
  - ❖ Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 291/Kelurahan Cibaduyut Wetan, terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Wilayah Tegallega, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kelurahan Cibaduyut Wetan, setempat dikenal sebagai jln. Galuh Pakuan, seluas 200 M2 (dua ratus meter



persegi), terdaftar atas nama RUDY FANG WIJAYA23/01/1967 (selanjutnya disebut "**Objek Jaminan**" atau "**Objek Sengketa**");

Objek Jaminan tersebut telah dibebani dengan **Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan nama pemegang hak tanggungan atas nama PT. Bank Central Asia Tbk./ TERGUGAT III**, berdasarkan:

- Sertipikat Hak Tanggungan No. 12084/2016 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 5 Desember 2016; *jo*.
- Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 108/2016 tanggal 8 November 2016 yang dibuat dihadapan Hadiono Teguhmulyana, Sarjana Hukum, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Bandung; *jo*
- Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tertanggal 18 Oktober 2016 Nomor 05 yang dibuat dihadapan Hadiono Teguhmulyana, Sarjana Hukum, selaku Notaris di Kota Bandung.

3. Bahwa dalam proses penerimaan Objek Jaminan sebagai agunan, TERGUGAT III telah melakukan langkah-langkah yang diperlukan sebagai bentuk kehati-hatian perbankan, yaitu antara lain sebagai berikut:

3.1. Untuk memastikan kebenaran data yuridis Objek Jaminan berupa SHGB No. 291/Kelurahan Cibaduyut Wetan, telah dilakukan pemeriksaan pada Kantor Badan Pertanahan Kota Bandung / TURUTTERGUGAT II.

Hal ini dibuktikan dengan adanya keterangan dalam SHGB No. 291/Kelurahan Cibaduyut Wetan tertanggal 04 November 2016 dengan hasil "**telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan Kota Bandung**"

3.2. Untuk memastikan kebenaran data fisik Objek Jaminan, TERGUGAT III telah meminta KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) Suwendho Rinaldy & Rekan untuk melakukan penilaian dengan melakukan kunjungan ke lokasi Objek Jaminan di alamat Perumahan Singgasana Pradana Jl. Galuh Pakuan Tengah No. 15 Bandung pada tanggal 15 Juni 2016.

Pada saat melakukan kunjungan ke lokasi Objek Jaminan, KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan dapat memasuki Objek Jaminan dan mengambil gambar/foto baik di luar maupun di dalam Objek Jaminan tanpa adanya keberatan / penolakan / perlawanan dari penghuni Objek Jaminan.



3.3. Setelah dilakukan pemeriksaan data yuridis dan data fisik tersebut di atas, selanjutnya Objek Jaminan dilakukan pembebanan hak tanggungan secara sah sesuai ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana telah diuraikan dalam angka 2 di atas.

4. Bahwa atas fasilitas kredit yang telah diterima TERGUGAT II selaku Debitor dari TERGUGAT III selaku Kreditor tersebut, TERGUGAT II ternyata mulai lalai melakukan pembayaran bunga sejak tanggal 18 November 2019 dan sama sekali tidak dapat membayar kewajiban pembayaran bunga tersebut sejak 29 Mei 2020.

5. Bahwa terhadap kelalaian TERGUGAT II tersebut, maka TERGUGAT III selaku Kreditor telah beberapa kali memberikan peringatan kepada TERGUGAT II selaku Debitor agar melaksanakan kewajibannya sesuai Perjanjian Kredit baik secara lisan maupun secara tertulis antara lain melalui surat-surat sebagai berikut:

Surat No. 054/SK/SKH/III/20 tanggal 11 Maret 2020 Perihal: Peringatan I;

Surat No. 080/SK/SKHV/II/20 tanggal 16 April 2020 Perihal: Peringatan II;

Surat No. 089/SK/SKH/V/20 tanggal 11 Mei 2020 Perihal: Peringatan III;

6. Bahwa dengan demikian terbukti secara jelas bahwa TERGUGAT II selaku Debitor telah melanggar ketentuan Pasal 14 Perjanjian Kredit, sebagai berikut:

**Pasal 14.1. :**

*“Satu atau lebih dari tindakan atau peristiwa tersebut di bawah ini merupakan Kejadian Kelalaian.*

a. *Kelalaian DEBITOR untuk membayar Utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.*

b. *..... dst.”*

**Pasal 14.2. :**

*“Apabila DEBITOR berkewajiban untuk melakukan suatu kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit dalam suatu waktu yang ditetapkan dan DEBITOR lalai melaksanakannya, maka dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian DEBITOR, sehingga tidak diperlukan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita.”*

**Pasal 14.3 :**



*“Jika terjadi kelalaian sebagaimana diatur dalam pasal 14.1 Perjanjian Kredit, para pihak menyatakan tidak berlaku pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya yang mengatur keharusan untuk mengajukan permohonan pembatalan perjanjian melalui Pengadilan Negeri, dan BCA berhak menyatakan Utang menjadi jatuh waktu dengan seketika dan wajib dibayar sekaligus lunas oleh DEBITOR kepada BCA tanpa memperhatikan ketentuan Pembayaran Utang sebagaimana ditentukan dalam pasal 7 Perjanjian Kredit, dengan ketentuan kewajiban-kewajiban DEBITOR yang timbul dari Perjanjian Kredit tetap wajib dipenuhi.”*

**Pasal 14.4. :**

*“Jika Utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 14.3 Perjanjian Kredit, maka BCA berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku kreditor untuk memperoleh pengembalian Utang dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap DEBITOR dan/atau harta kekayaannya, termasuk tetapi tidak terbatas pada pelaksanaan /eksekusi hak-hak BCA terhadap Agunan dan/atau Penjamin berdasarkan Dokumen Agunan serta Akta Pemberian Jaminan.”*

7. Bahwa mengingat TERGUGAT II telah melakukan tindakan kelalaian/*wanprestasi* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Perjanjian Kredit dan tetap tidak melaksanakan kewajibannya meskipun telah diperingatkan oleh TERGUGAT III sebagaimana diterangkan dalam angka 5 di atas, sehingga kredit masuk kolektibilitas macet, maka TERGUGAT III melaksanakan haknya selaku pemegang Hak Tanggungan melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan / Objek Sengketa melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung *in casu* TURUT TERGUGAT I dalam rangka penyelesaian utang TERGUGAT II yang macet tersebut sesuai dengan Pasal 14 Perjanjian Kredit *jo.* Pasal 6 *jo.* Pasal 20 ayat (1) huruf a UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”).
8. Bahwa lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan telah dilaksanakan pada tanggal 25 November 2020 (lelang ke 1) dengan hasil Tidak Ada Peminat. Demikian PENDAHULUAN ini TERGUGAT III sampaikan semoga dapat mempermudah Yang Mulia Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.



**DALAM EKSEPSI:**

9. Bahwa segala dalil-dalil TERGUGAT III pada bagian PENDAHULUAN di atas secara *mutatis mutandis* dianggap sebagai kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil TERGUGAT III pada bagian DALAM EKSEPSI ini.

**GUGATAN PENGGUGAT YANG DITERIMA TERGUGAT III CACAT FORMAL KARENA TIDAK DITANDATANGANI PENGGUGAT atau KUASANYA**

10. Bahwa surat Gugatan PENGGUGAT yang diterima oleh TERGUGAT III sebagaimana terlampir pada RELAS PANGGILAN SIDANG NOMOR : 468/Pdt.G/2020.PN.Bdg yang telah disampaikan pada hari Senin tanggal 16 November 2020 oleh DWI HASTUTI WULANDARI, SH. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Kelas IA Khusus guna memenuhi permintaan dari Pengadilan Negeri Bandung tidak ada tanda tangan dari PENGGUGAT atau Kuasanya.

11. Bahwa surat Gugatan PENGGUGAT yang tidak ditandatangani tersebut, jelas bertentangan dengan **Pasal 118 ayat (1) HIR** yang menyatakan:

*“Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya.”*

Sehubungan dengan hal-hal tersebut maka TERGUGAT III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung dapat memberikan pertimbangan khusus terhadap hal-hal tersebut dan menjadikan hal tersebut sebagai bukti bahwa gugatan PENGGUGAT cacat formal sehingga dinyatakan tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA:**

12. Bahwa mohon segala dalil-dalil TERGUGAT III pada bagian PENDAHULUAN dan pada bagian DALAM EKSEPSI di atas secara *mutatis mutandis* dianggap sebagai kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil TERGUGAT III pada bagian DALAM POKOK PERKARA ini.

13. Bahwa TERGUGAT III menyatakan dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatan yang tidak ada relevansinya dengan



TERGUGAT III kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT III dalam dalil-dalil TERGUGAT III pada JAWABAN TERGUGAT III ini.

**I. TERGUGAT II SELAKU DEBITOR WAJIB MELAKSANAKAN KEWAJIBAN TERHADAP TERGUGAT III SELAKU KREDITOR SEBAGAIMANA DITENTUKAN DALAM PERJANJIAN KREDIT**

14. Bahwa menanggapi dalil PENGGUGAT pada angka 11 Gugatan *jo.* angka 6 Petitum Gugatan yang meminta agar Majelis Hakim memutuskan dan menyatakan TERGUGAT II dihukum untuk membayar utang utangnya kepada TERGUGAT III secara seketika dan sekaligus tanpa pengecualian apapun, maka dapat disampaikan bahwa segala hak dan kewajiban TERGUGAT II selaku Debitor serta hak dan kewajiban TERGUGAT III selaku Kreditor termasuk melakukan pembayaran Utang, telah diatur dalam Perjanjian Kredit.

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, Perjanjian Kredit tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi TERGUGAT II dan TERGUGAT III.

**II. PROSES PENERIMAAN dan PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS OBJEK JAMINAN SEBAGAI AGUNAN OLEH TERGUGAT III TELAH DILAKUKAN SESUAI HUKUM YANG BERLAKU SEHINGGA SAH SECARA HUKUM**

15. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam angka 12, angka 13, dan angka 14 Posita Gugatan *jo.* angka 7, angka 8, angka 9 Petitum Gugatan yang meminta Sertipikat Hak Tanggungan No. 12084/2016 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dan BPN Kota Bandung/TURUT TERGUGAT II menghapus dalam buku tanah Sertipikat Hak Tanggungan No. 12084/2016, serta menyatakan bahwa TERGUGAT III selaku kreditor tidak ada kehati-hatian dalam memberikan fasilitas kredit kepada TERGUGAT II karena jaminan rumah/Objek Jaminan tidak terlebih dahulu dilakukan pengecekan dengan teliti.

16. Bahwa sebagaimana dalil TERGUGAT III pada angka 2 dan angka 3 pada bagian PENDAHULUAN di atas, bahwa TERGUGAT III dalam proses penerimaan dan pembebanan Hak Tanggungan di atas Objek Jaminan sebagai agunan telah sesuai dengan UUHT dan dilakukan dengan melaksanakan langkah-langkah yang diperlukan sebagai bentuk kehati-hatian, yaitu antara lain sebagai berikut :

**16.1. Untuk memastikan kebenaran data yuridis Objek Jaminan berupa SHGB No. 291/Kelurahan Cibaduyut Wetan, telah**



**dilakukan pemeriksaan pada Kantor Badan Pertanahan Kota Bandung / TURUT TERGUGAT II.**

Hal ini dibuktikan dengan adanya keterangan dalam SHGB No. 291/Kelurahan Cibaduyut Wetan tertanggal 04 November 2016 dengan hasil/informasi **“telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan Kota Bandung”**

Selain informasi tersebut di atas, tidak terdapat informasi yang menerangkan hal-hal lain. Tidak terdapat informasi terkait nama PENGGUGAT atau masalah hukum pertanahan atau masalah hukum lain yang terjadi atas Objek Jaminan.

**16.2. Untuk memastikan kebenaran data fisik Objek Jaminan, TERGUGAT III telah meminta KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) Suwendho Rinaldy & Rekan untuk melakukan penilaian dengan melakukan kunjungan ke lokasi Objek Jaminan di alamat Perumahan Singgasana Pradana Jl. Galuh Pakuan Tengah No. 15 Bandung pada tanggal 16 Juni 2016.**

Pada saat melakukan kunjungan ke lokasi Objek Jaminan, KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan dapat memasuki Objek Jaminan dan mengambil gambar/foto baik di luar maupun di dalam Objek Jaminan tanpa adanya keberatan/penolakan/perlawanan dari penghuni Objek Jaminan.

Jika memang benar PENGGUGAT menghuni Objek Sengketa sejak tahun 2005 hingga saat ini dan sama sekali tidak mengetahui adanya proses penjaminan Objek Sengketa kepada TERGUGAT III, maka seharusnya pada saat KJPP melakukan kunjungan kelokasi Objek Sengketa, PENGGUGAT keberatan atau menolak dilakukan penilaian oleh pihak KJPP dimaksud.

Namun faktanya KJPP dapat memasuki Objek Sengketa tanpa ada keberatan/penolakan/perlawanan dari PENGGUGAT, dibuktikan dengan adanya pengambilan foto oleh pihak KJPP baik di luar maupun di dalam bangunan Objek Sengketa.

Sebagai informasi tambahan, TERGUGAT III telah beberapa kali meminta kepada pihak KJPP untuk melakukan penilaian dengan melakukan kunjungan ke lokasi Objek Jaminan dan dalam melakukan penilaian-penilaian dimaksud tidak pernah ada keberatan/penolakan/perlawanan dari PENGGUGAT.



Dengan demikian dalil penggugat hanya mengada-ngada sehingga sudah seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

16.3. Setelah dilakukan pemeriksaan sebagaimana tersebut pada angka 3.1., 3.2. bagian PENDAHULUAN dan angka 16.1. dan 16.2. bagian DALAM POKOK PERKARA tersebut di atas, selanjutnya **Objek Jaminan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan nama pemegang hak tanggungan atas nama PT. Bank central Asia Tbk., / TERGUGAT III secara sah sesuai ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam UUHT**, berdasarkan:

- Sertipikat Hak Tanggungan No. 12084/2016 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tanggal 5 Desember 2016; *jo*.
- Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 108/2016 tanggal 8 November 2016 yang dibuat dihadapan Hadiono Teguhmulyana, Sarjana Hukum, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Bandung; *jo*
- Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tertanggal 18 Oktober 2016 Nomor 05 yang dibuat dihadapan Hadiono Teguhmulyana, Sarjana Hukum, selaku Notaris di Kota Bandung.

Berdasarkan uraian pada angka 16.1. sampai dengan 16.3. *jo*. angka 2 dan angka 3.1. sampai dengan angka 3.3. pada bagian PENDAHULUAN di atas maka jelas dalil Posita PENGGUGAT dalam Gugatan angka 12, angka 13, dan angka 14 *jo*. angka 7, angka 8 dan angka 9 Petitum Gugatan diajukan tanpa dasar hukum, sehingga sudah seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

17. Bahwa berdasarkan hal yang telah TERGUGAT III uraikan pada angka 1, angka 2, angka 3 pada bagian PENDAHULUAN dan pada angka 16 di atas, maka sudah jelas bahwa TERGUGAT III selaku Kreditur dan selaku Pemegang Hak Tanggungan atas Objek Jaminan telah melakukan tindakan sesuai hukum.

**III. PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI OBJEK JAMINAN TELAH DILAKSANAKAN SESUAI KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU SEHINGGA SAH DAN TIDAK DAPAT DIBATALKAN**

Halaman 20 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 468/Pdt.G/2020/PN Bdg



18. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka 15 Posita *jo.* angka 8 Petitum Gugatan yang meminta Surat Penetapan Lelang yang diterbitkan oleh KPKNL Bandung/TURUT TERGUGAT I dinyatakan batal atau tidak memiliki kekuatan hukum apapun.
19. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Objek Jaminan oleh TURUT TERGUGAT I atas permohonan TERGUGAT III dilakukan dikarenakan TERGUGAT II selaku Debitor telah melakukan tindakan kelalaian/*wanprestasi* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Perjanjian Kredit (*vide* dalil TERGUGAT III pada angka 5, angka 6, dan angka 7 pada bagian PENDAHULUAN) sehingga berdasarkan Pasal 6 *jo.* Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT pelaksanaan lelang dimaksud sah secara hukum.

**Pasal 6 UUHT:**

*“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*

**Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT:**

*“(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:*

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. ...dst.”*

20. Bahwa mengingat lelang eksekusi I atas Objek Jaminan pada tanggal 25 November 2020 telah dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT I atas permohonan TERGUGAT III sesuai hukum yang berlaku sehingga sah secara hukum, maka berdasarkan:

**Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016:**

*“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”*

**Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan edisi 2007 halaman 100:**

*“Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”*

21. Bahwa mengingat lelang telah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku sehingga sah secara hukum, maka dalil PENGGUGAT pada angka 15 Gugatan yang meminta pembatalan surat penetapan lelang, selain



sudah tidak relevan lagi dengan fakta hukumnya, juga bertentangan dengan azas kemanfaatan sebagai salah satu tujuan hukum.

Sebagaimana dalil TERGUGAT III pada angka 8 bagian PENDAHULUAN di atas bahwa lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan telah dilaksanakan pada tanggal 25 November 2020 (lelang ke 1) dengan hasil Tidak Ada Peminat.

Sehingga pembatalan atas lelang yang telah dilaksanakan dengan hasil Tidak Ada Peminat tersebut tidak akan membawa manfaat apapun dan tidak relevan lagi dengan fakta hukumnya.

22. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 18 sampai dengan angka 21 *jo.* angka 5, angka 6, angka 7, dan angka 8 bagian PENDAHULUAN di atas, maka jelas dalil PENGGUGAT dalam Gugatan angka 15 Posita *jo.* angka 8 Petitum diajukan tanpa dasar hukum apapun dan bertentangan dengan azas manfaat, PMK serta Buku II Mahkamah Agung, sehingga sudah seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

**IV. JIKA BENAR TERDAPAT KESEPAKATAN ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT I, MAKA KESEPAKATAN TERSEBUT TIDAK BOLEH MEMBAWA KERUGIAN BAGI PIHAK KETIGA**

23. Bahwa dalam gugatan angka 3 sampai dengan angka 7, PENGGUGAT mendalilkan bahwa yang membeli Objek Sengketa dari PT. Dwisana Pradana sesungguhnya adalah PENGGUGAT. Namun berdasarkan kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, jual beli Objek Sengketa tersebut akhirnya dilakukan oleh TERGUGAT I selaku Pembeli dengan PT. Dwisana Pradana selaku Penjual.

Benar atau tidaknya terdapat kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I tersebut adalah urusan internal antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I.

Mengingat hal tersebut merupakan urusan internal antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, maka dengan berpedoman pada ketentuan **Pasal 1340 KUHPerdara** jika benar terdapat kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I maka kesepakatan tersebut tidak dapat membawa rugi bagi TERGUGAT III selaku pihak ketiga yang dalam hal ini selaku Kreditor dan Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik.

**Pasal 1340 KUHPerdara:**

*“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang*



membuatnya.

**Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga;** tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317.”

**V. PUTUSAN SERTA MERTA (UIT VOERBAAR BIJ VOORRAAD) TIDAK BERDASAR HUKUM UNTUK DIKABULKAN**

24. Bahwa permohonan putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) yang diajukan PENGGUGAT dalam Gugatan Posita angka 17 jo. Petitum angka 11 tidak berdasar untuk dikabulkan, karena dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatan *aquo* seluruhnya tidak didasarkan atas bukti-bukti otentik yang diakui kebenarannya, yang merupakan syarat utama dikabulkannya Putusan Serta Merta sebagaimana diatur dalam ketentuan **Pasal 180 ayat (1) HIR jo. Angka 4 Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) dan Provisional jo, Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) dan Provisional.**

**Pasal 180 HIR ayat (1) :**

“.....maka pengadilan negeri itu boleh memerintahkan supaya putusan hakim itu dijalankan dahulu, jika ada surat sah, suatu surat tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan putusan hakim yang sudah menjadi tetap, demikian pula jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagipula didalam perselisihan tentang hak milik.”

**Angka 4 Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta dan Provisional :**

“Selanjutnya, Mahkamah Agung, memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

- a. **Gugatan didasarkan pada bukti otentik** atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;

Halaman 23 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor **468/Pdt.G/2020/PN Bdg**



- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;
- d. Pokok Gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai Gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Dikabulkannya Gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok Gugatan yang diajukan;
- g. Pokok sengketa mengenai *Bezitrecht*.

**Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (uit voerbaar bij voorraad) dan Provisional**, berbunyi sebagai berikut :

“....., sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara Serta Merta hendaknya berhati-hati dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (uit voerbaar bij voorraad) dan Provisional terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan Serta Merta (uit voerbaar bij voorraad) tersebut.

Bahwa selain itu setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (uit voerbaar bij voorraad) harus disertai jaminan sebagaimana diatur dalam **angka 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil** yang menyebutkan :

“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa Jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan Putusan Serta Merta.”

Bahwa dalam permohonan putusan serta merta yang diajukan PENGGUGAT dalam gugatan *a quo*, selain tidak didasari oleh bukti-bukti otentik yang diakui kebenarannya, PENGGUGAT juga tidak memberikan jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang *in casu* Objek Sengketa.



Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dapat diketahui secara jelas bahwa sesungguhnya permohonan PENGGUGAT tentang putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun kemudian diajukan banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*), **sama sekali tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisional jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil.**

Dengan demikian petitum ini sudah seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim.

Demikian Jawaban TERGUGAT III terhadap Gugatan PENGGUGAT.

Selanjutnya berdasarkan seluruh uraian TERGUGAT III dalam Jawaban ini, TERGUGAT III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus perkara dengan isi putusan sebagai berikut :

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi TERGUGAT III;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Atau:

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Aex Aquo et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban yang berbunyi sebagai berikut:

### A. DALAM EKSEPSI :

Bahwa TURUT TERGUGAT I dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.

#### 1. Eksepsi Persona Standi Non Judicio.

- 1.1. Bahwa TURUT TERGUGAT I berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap TURUT TERGUGAT



I harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab terdapat kesalahan formal terkait penyebutan *person* TURUT TERGUGAT I di dalam surat gugatan Para Penggugat yang tidak tepat, karena tidak mengkaitkan dengan unit atasan TURUT TERGUGAT I;

- 1.2. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara, dimana salah satu Instansi atasan dari TURUT TERGUGAT I adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung. Oleh karena itu TURUT TERGUGAT I tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum **jika tidak dikaitkan** dengan badan hukum dan Instansi atasannya. Hal ini sesuai dengan jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat.

## 2. Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error in Persona*)

- 2.1 Bahwa dasar hukum TURUT TERGUGAT I melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah **Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**;
- 2.2 Bahwa sesuai ketentuan Pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, KPKNL Bandung *in casu* TURUT TERGUGAT I tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan;
- 2.3 Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek perkara *a quo* dilakukan atas adanya permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh PT. BCA, Tbk. sebagai Pemohon Lelang ;
- 2.4 Bahwa sesuai ketentuan Pasal 17 ayat (2) **PMK No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan "Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual"**.

Halaman 26 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor **468/Pdt.G/2020/PN Bdg**



2.5 Bahwa demikian seharusnya KPKNL Bandung *in casu* TURUT TERGUGAT I dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dan karenanya gugatan Penggugat telah salah pihak;

**3. Eksepsi Bantahan Pembantah Salah Pihak (*Error in Persona*)**

- a. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat III tanggal 3 Agustus 2020, yang pada intinya menyatakan PT. BCA, Tbk. *in casu* Tergugat III *selaku pemegang Hak Tanggungan Pertama dan selanjutnya, akan bertanggung jawab sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku seandainya terjadi tuntutan dan/atau gugatan atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL terhadap objek Hak Tanggungan tersebut*".
- b. Bahwa selain itu, sesuai ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan "*Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual*".
- c. Bahwa demikian seharusnya KPKNL Bandung *in casu* Terbantah I dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dan karenanya bantahan Pembantah telah salah pihak, serta bantahan Pembantah harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk dan terbaca kembali dalam pokok perkara ini, serta TURUT TERGUGAT I **menolak seluruh dalil Para Penggugat dalam gugatannya** kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT I **tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas/wewenang TURUT TERGUGAT I;**
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah hubungan hutang piutang antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, namun objek gugatan telah dialihkan oleh TERGUGAT I ke TERGUGAT II, TERGUGAT II mengajukan kredit ke PT. BCA Tbk.,selanjutnya dinyatakan macet sehingga objek gugatan berupa

Halaman 27 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor **468/Pdt.G/2020/PN Bdg**



sebidang tanah seluas 200 m2, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 291, berikut bangunan yang terletak di Jalan Galuh Pakuan Nomor 15 Komplek Singgasana Pradana Cibaduyut, Kota Bandung dilaksanakan lelang oleh Turut Tergugat I;

4. Bahwa kedudukan TURUT TERGUGAT I dalam perkara ini adalah tidak berdiri sendiri, melainkan hanya sebagai pihak yang dimohonkan oleh PT. Bank BCA, Tbk. untuk melaksanakan lelang terhadap obyek sengketa;
5. Bahwa selain itu dengan kedudukan hukum sebagai TURUT TERGUGAT dapat dimaknai pula dimasukkannya KPKNL Bandung sebagai pihak TURUT TERGUGAT adalah untuk demi lengkapnya gugatan Penggugat, karena pihak yang berkepentingan sebenarnya adalah PENGGUGAT dan TERGUGAT;
6. Bahwa meskipun Pengugat tidak mempersoalkan teknis pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT I, perlu TURUT TERGUGAT I sampaikan proses lelang terkait dengan obyek sengketa, sebagai berikut:
  - a. Bahwa Pelaksanaan Lelang *a quo* merupakan kewajiban hukum TURUT TERGUGAT V sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 berbunyi, "Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya." juncto ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "**Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.**"
  - b. Bahwa lelang tanggal 25 November 2020 merupakan permohonan lelang eksekusi yang diajukan Direktur Utama PT. BCA, Tbk. sesuai surat permohonan Nomor 6204/HKM/2020 tanggal 03 Agustus 2020, dimana telah dilengkapi dokumen persyaratan lelang, diantaranya adalah:
    - Fotokopi SHGB No. 291/Cibaduyut Wetan, a.n. Rudi Fang Wijaya yang terletak di Jalan Galuh Pakuan Nomor 15 Komplek Singgasana



Pradana Cibaduyut Kelurahan Cibaduyut Wetan, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung;

- Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 12084/2016 tanggal 05 Desember 2016;
  - Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108/2016 tanggal 08 November 2016;
  - Surat Pernyataan dari Kreditur bahwa Debitur telah wanprestasi
- c. Bahwa berdasarkan PT. BCA, Tbk., TURUT TERGUGAT I meneliti kelengkapan dokumen tersebut dan telah lengkap, maka sesuai dengan kewajiban hukumnya TURUT TERGUGAT I telah menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang, dengan ketentuan Tergugat I selaku penjual obyek lelang harus memenuhi syarat pengumuman lelang dan pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang.
- d. Bahwa untuk melengkapi persyaratan lelang dimaksud, PT. BCA, Tbk. telah melaksanakan pengumuman lelang melalui selebaran tanggal 27 Oktober 2020 dan Surat Kabar Harian Jabar Ekspres tanggal 11 November 2020 sehingga terhadap lelang dimaksud dapat diketahui khalayak umum (asas publisitas).
- e. Bahwa PT. BCA, Tbk. juga telah menyampaikan perihal pelaksanaan lelang kepada debitor melalui surat Nomor 6301/HKM/2020 tanggal 07 Oktober 2020.
- f. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 25 ayat (1) PMK 27/2016 yang menentukan pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan setempat, maka terhadap lelang eksekusi *a quo* telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 1095/SKPT.8.32.73/XI/2020 tanggal 9 November 2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kota Bandung yang pada pokoknya menyatakan bahwa obyek sengketa telah dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama yang dipegang oleh PT. BCA, Tbk.
- g. Bahwa dikarenakan dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan obyek lelang jelas, maka lelang eksekusi terhadap objek sengketa *a quo* melalui perantara TURUT TERGUGAT I dapat dilaksanakan pada tanggal 25 November 2020.
7. Bahwa berdasarkan penjelasan Jawaban pada poin 6 di atas telah cukup menjelaskan Bahwa TURUT TERGUGAT I telah melaksanakan proses

Halaman 29 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor **468/Pdt.G/2020/PN Bdg**



eksekusi lelang secara transparan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang lelang sebagaimana yang diatur dalam *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016)

8. Bahwa sesuai dengan posita Penggugat pada nomor 15 halaman 6 yang menyebutkan bahwa kiranya majelis hakim dapat memutus surat penetapan lelang Nomor S-2325/WKN.8/KNL.01/2020 tanggal 5 Oktober 2020 diterbitkan oleh KPKNL Bandung (TURUT TERGUGAT I) dinyatakan batal atau tidak memiliki kekuatan hukum apapun;
9. Bahwa PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan dasar hukum posita PENGGUGAT tersebut sehingga tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak.
10. Bahwa perlu TURUT TERGUGAT I jelaskan, surat penetapan lelang Nomor S-2325/WKN.8/KNL.01/2020 tanggal 5 Oktober 2020 dan pelaksanaan lelang tanggal 25 November 2020 merupakan prosedur pelaksanaan lelang. Dalam hal ini, TURUT TERGUGAT I menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
11. Bahwa Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan sebagai berikut :  
**"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan"**.  
serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut :  
**"Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"**.
12. Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelaksanaan lelang pada tanggal 25 November 2020 tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan peraturan yang berlaku, maka tindakan TURUT TERGUGAT I adalah telah sesuai dengan prosedur, **sah secara hukum** dan **tidak dapat dibatalkan**.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka dengan ini TURUT TERGUGAT I mohon kepada Majelis



Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Menyatakan Eksepsi TURUT TERGUGAT I cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 25 November 2020 telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku dan sah secara hukum.
4. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban yang berbunyi sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa, Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat II;
2. Bahwa Turut Tergugat II berpendirian perkara ini adalah murni perkara perdata antara Penggugat dengan Para Tergugat yang tidak ada keterkaitan dengan Turut Tergugat II.
3. Bahwa gugatan Penggugat menarik Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo* pada prinsipnya adalah guna tertibnya hukum dan tidak kurangnya pihak serta untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara *a quo* terutama mengenai kewenangan yang ada pada Turut Tergugat II. Bahwa namun demikian perlu Penggugat ketahui, pada dasarnya apapun putusan Pengadilan Turut Tergugat II sebagai subyek hukum berdasarkan kewenangan yang dimiliki akan melaksanakan putusan tersebut sesuai tata cara dan prosedur serta Peraturan



Perundang-undangan yang berlaku, sehingga Penggugat tidak perlu menarik Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kota Bandung) sebagai pihak, sehingga sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara berkenan memutus gugatan Penggugat untuk ditolak dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Berdasarkan segala sesuatu yang diuraikan diatas, dengan ini Turut Tergugat II mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim menerima Eksepsi Turut Tergugat II dengan menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan dalam satu kesatuan dalam uraian Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui oleh Turut Tergugat II dengan tegas dan bulat.
3. Bahwa untuk mendukung Jawaban Turut Tergugat II dan memperjelas pokok permasalahan aquo, sesuai data yang ada pada Turut Tergugat II ( Kantor Pertanahan Kota Bandung) berikut kami sampaikan Kronologis riwayat tanah objek perkara a quo Sertipikat Hak Milik No. 291/Kelurahan Cibaduyut Wetan sebagai berikut :
  1. Bahwa status tanah semula berasal dari Pemisahan dari Sertipikat Hak Guna tanggal 03-10-1997 No.8.568/1997 luas 200 m<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Dwisaha Pradana Badan Hukum Indonesia Berkedudukan di Bandung terletak di Jl. Galuh Bangunan No.114/Kel. Cibaduyut Wetan terbit tanggal 30-10-1997 Gambar Situasi Pakuan Kel. Cibaduyut Wetan Kecamatan Bojongloa Kidul Kotamadya Bandung;
  2. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 17-06-2005 No.625/2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Evy Hybridawati Wargahadibrata S.H selaku PPAT, tanah tersebut beralih haknya kepada Rudy Fang Wijaya, dicatat tanggal 16-08-2005;
  3. Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 6632/2005 melalui PT. Bank Pan Indonesia Tbk, Berkedudukan dan Berkantor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pusat di Jakarta berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 626/2005 tanggal 17-06-2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Evy Hybridawati Wargahadibrata, SH Selaku PPAT, dicatatkan pada tanggal 23-08-2005;

4. Bahwa berdasarkan surat Roya Nomor 546/BAN/EXT/2007 tanggal 15-08-2007 dari PT. Bank Panin Indonesia Tbk, Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta, Hak Tanggungan No.6632/2005 dihapus, dicatat tanggal 05-09-2007;
5. Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 7662/2007 melalui PT. Bank Central Asia Tbk, Berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 194/2007 tanggal 21-08-2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Diana Indrawati Hermawan, SH Selaku PPAT, dicatatkan tanggal 12-07-2007;
6. Bahwa berdasarkan surat Roya Nomor 2419/KKKB/2013 tanggal 04-11-2013 dari PT. Bank Central Asia Tbk Kantor Kredit Konsumer Bandung (KKKB), Hak Tanggungan 7662/2007 dihapus, dicatat tanggal 19-02-2014;
7. Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 2185/2014 melalui PT. Bank Central Asia Tbk Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta Pusat berdasarkan Akta Hak Tanggungan (APHT) No. 331/2013 tanggal 13-11-2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Hadiono Teguhmulya, S.H Selaku PPAT, dicatatkan tanggal 26-02-2014;
8. Bahwa berdasarkan surat Roya Nomor 11171/SOK/2014 tanggal 11-07-2014 dari PT. Bank Central Asia Tbk Sentral Operasi Kredit Wilayah 1 Bandung, Hak Tanggungan 02185/2014 dihapus, dicatat tanggal 24-07-2014;
9. Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 10818/2014 melalui PT. Bank Tabungan Pensiun Nasional Tbk Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta Selatan berdasarkan Akta Hak Tanggungan (APHT) No. 699/2014 tanggal 05-09-2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Nining Puspitaningtyas, S.H Selaku PPAT, dicatatkan tanggal 14-10-2014;
10. Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Kedua No. 01363/2015 melalui PT. Bank Tabungan Pensiun Nasional Tbk Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta Selatan berdasarkan Akta Hak

Halaman 33 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor **468/Pdt.G/2020/PN Bdg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan (APHT) No. 1191/2014 tanggal 23-12-2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Nining Puspitaningtyas, S.H Selaku PPAT, dicatatkan tanggal 11-02-2015;

11. Bahwa berdasarkan surat Roya Nomor 002/0059-BRNG2-ROYA/I-SME/X/2016 tanggal 13-10-2016 dari PT. Bank Tabungan Pensiun Nasional Tbk, Hak Tanggungan No.10818/2014 dan No.01363/2015 dihapus, dicatat tanggal 26-10-2016;

12. Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 12084/2016 melalui PT. Bank Central Asia Tbk Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta Pusat berdasarkan Akta Hak Tanggungan (APHT) No. 108/2016 tanggal 08-11-2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Hadiono Teguhmulya, S.H Selaku PPAT, dicatatkan tanggal 05-12-2016;

13. Bahwa telah diterbitkan SKPT No.1095/SKPT.8.32.73/XI/20 tanggal 09-11-2020 yang dimohon oleh Sobar Kurnia Kuasa dari Sigit Prasetyo Nugroho untuk keperluan lelang.

4. Bahwa tindakan administratif Turut Tergugat II tersebut dalam Pengelolaan Administrasi Pertanahan sesuai uraian tersebut diatas adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di bidang Pertanahan sebagaimana kewenangan yang dimiliki berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Pasal 2 Jo. Pasal 16 Undang- Undang No.5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, jo Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 jo. Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Pelaksanaan lainnya yang merupakan mekanisme / proses Sertifikasi Hak Atas Tanah dan Pelimpahan Kewenangan serta telah memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik AAUPB (Algemene behoorlijk bestuur / Principle of Good Administration).

Berdasarkan uraian tersebut diatas, bersama ini Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan untuk mengabulkan dan menerima Eksepsi Turut Tergugat II tersebut dan selanjutnya memberikan putusan dalam Pokok Perkara dengan menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

I. DALAM EKSEPSI

Halaman 34 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor **468/Pdt.G/2020/PN Bdg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan dan menerima Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

- a. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima
- b. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 16 Maret 2021, dan terhadap Replik tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat I telah mengajukan Duplik tertanggal 30 Maret 2021, sedangkan Turut Tergugat II mengajukan Duplik tertanggal 30 Maret 2021;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda bukti sebagai berikut:

- P - 1 : Foto copy dari foto copy Kartu Tanda Penduduk NIK 320412308700001 atas nama Agus Hadi Surya S. yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan Kota Bandung tertanggal 6 Oktober 2015;
- P - 2 : Foto copy dari foto copy Kartu Keluarga nomor 3273171307150002 atas nama Kepala Keluarga Agus Hadi Surya S. yang diterbitkan pada tanggal 30 September 2015;
- P - 3 : Foto copy dari foto copy Sertifikat HGB Nomor 291 tanah yang terletak di Kelurahan Cabaduyut Selatan Kec. Bojongloa Kidul Koata Bandung;
- P - 4 : Foto copy dari foto copy Pembayaran Pajak Nomor IVR/20200901/XX/IX495413844 tanggal 1 September 2020;
- P - 5 : Foto copy dari foto copy Daftar bukti jumlah transfer dan lampirannya dari Penggugat/Agus Hadi Surya S. kepada Tergugat I/Rudi Fang;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mencermati dan mencocokkan dengan aslinya, ternyata bukti-bukti tersebut sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda bukti sebagai berikut:

- T.I-1 : Foto copy dari foto copy Kartu Tada Penduduk NIK 3273172301670001 atas nama RUDY FANG WIJAYA yang diterbitkan oleh Dinas

Halaman 35 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor **468/Pdt.G/2020/PN Bdg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kependudukan Kota Bandung pada tanggal 8 Nopember 2017, yang diberi tanda bukti T.I -1;

T.I-2 : Foto copy dari foto copy Sertifikat HGB Nomor 291 tanah yang terletak di Kelurahan Cabaduyut Selatan Kec. Bojongloa Kidul Koata Bandung, yang diberi tanda bukti T.I-2;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mencermati dan mencocokkan dengan aslinya, ternyata bukti-bukti tersebut sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda bukti sebagai berikut:

T.II-1 : Foto copy dari foto copy Kartu Tada Penduduk NIK 3273172301670001 atas nama RUDY FANG WIJAYA yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan Kota Bandung pada tanggal 8 Nopember 2017;

T.II-2 : Foto copy dari foto copy Salinan Akta Pendirian CV Surya Indah Mas Nomor 1 tertanggal 1 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mencermati dan mencocokkan dengan aslinya, ternyata bukti-bukti tersebut sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat III telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda bukti sebagai berikut:

1. Foto copy dari asli Perjanjian Kredit No. 1449/0346/16 tanggal 18 Oktober 2016, yang diberi tanda T.III-1 A;
2. Foto copy dari asli Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 2688/1449/0346/17 tanggal 11-10-2017, yang diberi tanda T.III-1 B;
3. Foto copy dari asli Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu (SPPJ) No. 00467/SKH/SPPJ/2018 tanggal 5 Oktober 2018, yang diberi tanda T.III-1 C;
4. Foto copy dari asli Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 291/Kelurahan Cibaduyut Wetan, terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Wilayah Tegallega, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kelurahan Cibaduyut Wetan, setempat dikenal sebagai jln. Galuh Pakuan, seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi), terdaftar atas nama RUDY FANG WIJAYA, 23/01/1967, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Madya Bandung pada tanggal 30 Oktober 1997, yang diberi tanda T.III-2A;

Halaman 36 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor **468/Pdt.G/2020/PN Bdg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto copy dari asli Sertipikat Hak Tanggungan No. 12084/2016 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Madya Bandung pada tanggal 5 Desember 2016, yang diberi tanda T.III-2B;
6. Foto copy dari asli Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 108/2016 tanggal 8 November 2016 yang dibuat dihadapan Hadiono Teguhmulyana, Sarjana Hukum, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Bandung, yang diberi tanda T.III-2C;
7. Foto copy dari asli Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 5 tertanggal 18 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Hadiono Teguhmulyana, Sarjana Hukum, selaku Notaris di Kota Bandung, yang diberi tanda T.III-2D;
8. Foto copy dari asli Laporan pekerjaan penilaian aset tetap (*fixed asset valuation*) KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) Suwendho Rinaldy & Rekan lokasi Objek Jaminan di alamat Perumahan Singgasana Pradana Jl. Galuh Pakuan Tengah No. 15 Bandung pada tanggal 15 Juni 2016, yang diberi tanda T.III-3A;
9. Foto copy dari asli Laporan penilaian pekerjaan penilaian aset tetap (*fixed asset valuation*) KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) Anas Karim Rivai & Rekan lokasi Objek Jaminan di alamat Perumahan Singgasana Pradana Jl. Galuh Pakuan Tengah No. 15 Bandung pada tanggal 23 juli 2020, yang diberi tanda T.III-3B;
10. Foto copy dari Foto copy Surat No. 054/SK/SKH/III/20 tanggal 11 Maret 2020 Perihal : Peringatan I, yang diberi tanda T.III-4A;
11. Foto copy dari Foto copy Surat No. 080/SK/SKHV/II/20 tanggal 16 April 2020 Perihal : Peringatan II, yang diberi tanda T.III-4B;
12. Foto copy dari Foto copy Surat No. 089/SK/SKH/V/20 tanggal 11 Mei 2020 Perihal : Peringatan III, yang diberi tanda T.III-4C;
13. Foto copy dari Foto copy Risalah lelang Nomor 1251/30/2020 tanggal 25 November 2020 , yang diberi tanda T.III-5A;
14. Foto copy dari asli Pemberitahuan lelang No.6301/HKM/ 2020 tanggal 7 Oktober 2020, yang diberi tanda T.III-5B;
15. Foto copy dari Foto copy Surat Gugatan PENGGUGAT tertanggal 04 November 2020 , yang diberi tanda T.III-6;
16. Foto copy dari Foto copy Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016, tanggal 9 Desember 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang diberi tanda T.III-7;

Halaman 37 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor **468/Pdt.G/2020/PN Bdg**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Foto copy dari asli Surat Kunjungan Lokasi dan Berita Acara Survey KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) Anas Karim Rivai & Rekan tanggal 20 Juli 2020, terhadap objek jaminan / objek sengketa, lokasi di Perumahan Singgasana Pradana Jl. Galuh Pakuan Tengah No. 15 Bandung, yang diketahui dan ditanda tangan Penggugat, yang diberi tanda T.III-8;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mencermati dan mencocokkan dengan aslinya, ternyata bukti-bukti tersebut sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut di atas, Tergugat III juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yang bernama **Danang Prasetyo**, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat maupun para Tergugat dan Turut Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga tidak ada hubungan pekerjaan Tergugat III namun tidak menerima upah dari Tergugat III;
- Bahwa Saksi tahu dan bukti surat tersebut memang Saksi lihat dan benar;
- Bahwa Saksi pernah datang ke rumah yang sekarang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa Saksi diberi tugas untuk melakukan pemotretan rumah yang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa saat itu ada Penggugat Prinsipal dan Saksi permisi untuk memotret rumah tersebut diluar dan Saksi masuk kedalam rumah Penggugat Prinsipal;
- Bahwa Penggugat tidak melarang dan tidak keberatan dan Penggugat ramah;
- Bahwa Di Jalan Galuh Pakuan Nomor 15 Komp. Singgasana Cibaduyut Koata Bandung yang dekat Sutet;
- Bahwa Saksi petugas dari apesor BCA dan Saksi datang ke tempat obyek sengketa tersebut atas perintah Nasabah;
- Bahwa Saksi tidak menjelaskan apapun pada Penggugat Prinsipal Saksi hanya permisi akan memotret obyek sengketa namun Saksi menerangkan kepadanya bahwa kedatangan Saksi untuk urusan penilaian dari Nasabah saja;
- Bahwa saat itu Saksi tidak tahu, yang Saksi tahu rumah tersebut pemilik nasabah BCA;
- Bahwa Saksi datang mau minta ijin untuk memotret bangunan dan ijin untuk memotret dalam bangunannya juga untuk keperluan penilaian;

Halaman 38 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor **468/Pdt.G/2020/PN Bdg**

#### 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 untuk membuktikan dalil jawabannya, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda bukti sebagai berikut:

1. Foto copy dari asli Surat Nomor : 6204/HKM/2020 tanggal 03 Agustus 2020 dari PT. Bank Central Asia Tbk. Kantor Wilayah I Bandung Perihal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Pengantar SKPT, yang diberi tanda T.T.I-1 ;
2. Foto copy dari asli Surat Pernyataan tanggal 03 Agustus 2020 dari PT. Bank Central Asia Tbk. Kantor Wilayah I Bandung, yang diberi tanda T.T.I-2
3. Foto copy dari asli Surat Penetapan Hari & Tanggal Lelang Nomor : S-2325/WKN.8/KNL.01/2020 tanggal 05 Oktober 2020, yang diberi tanda T.T.I-3;
4. Foto copy dari asli Surat Pemberitahuan Lelang Nomor: 6301/HKM/2020 tanggal 07 Oktober 2020, yang diberi tanda T.T.I-4;
5. Foto copy dari asli Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui pengumuman tempel/selebaran tanggal 27 Oktober 2020 sebagai Pengumuman lelang Pertama, yang diberi tanda T.T.I-5A;
6. Foto copy dari asli Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian Jabar Ekspres tanggal 11 November 2020 sebagai Pengumuman lelang Kedua, yang diberi tanda T.T.I-5B;
7. Foto copy dari asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 1095/SKPT.8.32.73/XI/2020 tanggal 09 November 2020 yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung, yang diberi tanda T.T.I-6;
8. Foto copy dari asli Risalah Lelang Nomor :1251/30/2020 tanggal 125 November 2020, yang diberi tanda T.T.I-7;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mencermati dan mencocokkan dengan aslinya, ternyata bukti-bukti tersebut sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda bukti sebagai berikut:

- TT.II-1 : Foto copy dari asli Sertifikat Hak Milik Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 291 Kelurahan Cibaduyut Wetan, terbit tanggal 30 Oktober 1997 dengan gambar situasi tanggal 3 Oktober 1997 Nomor 8.568/1997 luas 200 m<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama Rudy Fang Wijaya, yang diberi tanda bukti T.T.II-2;

Halaman 39 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor **468/Pdt.G/2020/PN Bdg**



TT.II-2 : Foto copy dari asli Bundel Warkah Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 291/Kelurahan Cibaduyut Wetan,daftar isian 208 No. 10583/II/1997 yang didalamnya terlampir, yang diberi tanda bukti T.T.II-2;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mencermati dan mencocokkan dengan aslinya, ternyata bukti-bukti tersebut sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulan secara tertulis, Penggugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II, masing-masing tertanggal 17 Juni 2021, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II masing-masing tertanggal 24 Juni 2021, dan Turut Tergugat III tertanggal 3 Juni 2021;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI:

### DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada inti pokoknya sebagai berikut:

- Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), karena tidak ditariknya pihak Pra Lelang PT Bale Lelang Star sebagai Pelaksana Lelang oleh Penggugat;
- Gugatan Penggugat *obscuur libel*, karena obyek tanah dan bangunan Hak Guna Bangunan Nomor 291/Kelurahan Cibaduyut Wetan, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat yang terletak di Jalan Galuh Pakuan Tengah Nomor 15, Perumahan Singasana Pradana, Cibaduyut Kota Bandung, seluas 200 M2, tidak disebutkan batas-batasnya;
- Gugatan Penggugat yang diterima Tergugat III cacat formal, karena tidak ditandatangani Penggugat atau kuasanya;
- Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat I terdapat kesalahan formal, karena tidak mengkaitkan dengan unit atasan Turut Tergugat;
- Gugatan Penggugat salah pihak, seharusnya KPKNL Bandung (Turut Tergugat I) dikeluarkan sebagai pihak perkara *a quo*;

Halaman 40 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 468/Pdt.G/2020/PN Bdg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perkara ini adalah perkara perdata antara Penggugat dengan Para Tergugat, tidak ada keterkaitan dengan Turut Tergugat II, sehingga tidak perlu menarik Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kota Bandung) sebagai pihak;

Menimbang, bahwa atas alasan-alasan eksepsi tersebut di atas, Penggugat dalam Repliknya telah membantahnya;

Menimbang, bahwa terhadap perbedaan pendapat antara pihak perkara tentang alasan-alasan eksepsi tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari dalil posita dan petitum gugatan Penggugat, bahwa yang dijadikan obyek sengketa dalam perkara ini adalah berupa tanah dan bangunan seluas 2000 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Galuh Pakuan Nomor 15 Komplek Singgasana, Cibaduyut, Kota Bandung, terhadap obyek sengketa tersebut pihak Penggugat tidak menyebutkan batas-batasnya, namun terhadap penguasaan tanah dan bangunan obyek sengketa tidak diantah oleh para pihak perkara, dengan demikian benar obyek sengketa dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa yang dikuasai oleh Penggugat tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik sesuai bukti TT.II-1 dan telah memuat memuat Gambar Situasi, dengan demikian dalam penyebutan batas-batas obyek sengketa tidaklah terlalu prinsip dipersoalkan dalam surat gugatan, oleh karena dalam gambar situasi tersebut terhadap obyek sengketa tersebut telah diawali dengan pengukuran bidang tanah yang telah dengan pasti dapat menentukan tentang letak keberadaan serta batas-batas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa sesuai dalil pokok gugatan Penggugat yang pada inti pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah salah satu konsumen PT Dwisana Pradana yang berkehendak membeli kavling seluas 2000 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Galuh Pakuan Nomor 15 Komplek Singgasana, Cibaduyut, Kota Bandung (obyek sengketa), dengan cara pembelian melalui KPR Bank Panin akan tetapi persyaratan yang dimiliki oleh Penggugat terdapat kekurangan hingga fasilitas kredit tidak diberikan Bank Panin, akhirnya Penggugat meminta bantuan kepada Tergugat I meminjam aplikasi persyaratan dan Tergugat I tidak berkeberatan sepanjang Penggugat bersedia membayar cicilan tiap-tiap bulan;

Halaman 41 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor **468/Pdt.G/2020/PN Bdg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa persyaratan milik Tergugat I ditindak lanjuti oleh bank Panin sampai disetujui pembiayaan fasilitas kredit KPR dengan jangka waktu 10 tahun dari tahun 2005 sampai dengan tahun 2012 dan Penggugat, dan kemudian Penggugat telah membayar uang muka kepada Bank Panin melalui Tergugat I dan kemudian rumah (obyek sengketa) sampai sekarang ditempati oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat setiap bulan telah membayar cicilan selalu tepat waktu baik secara cash maupun melalui transfer yang diterima langsung oleh Tergugat I selama sepuluh tahun sampai selesai, namun Tergugat I tidak pernah diserahkan kepada Penggugat untuk dibalik nama kepada Penggugat sampai sekarang, dengan demikian perbuatan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
- Bahwa tanah dan bangunan (obyek sengketa) yang sedang dihuni oleh Penggugat berdasarkan surat penetapan lelang nomor S-2325/wkn.8/KNL.01/2020 tanggal 5 Oktober 2020 akan dilaksanakan lelang eksekusi tanggal 2 November 2020 atas permohonan dari BCA, Tbk bahwaa SHB Nomor 291 telah dijaminan oleh Tergugat II berdasarkan surat perjanjian utang Nomor 1449/0346/16 tanggal 18 Oktober 2016 jo. Hak Tanggungan Nomor 12084/2016 tercatat an. Bank BCA Pusat, Tbk padahal Penggugat sendiri tidak memiliki hubungan apapun dengan Tergugat II, untuk itu kiranya Majelis Hakim dapat menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam petitum gugatannya memohon agar Penggugat dinyatakan sah selaku pemilik rumah seluas 2000 m<sup>2</sup> berlokasi di Jalan Galuh Pakuan Nomor 15 Komplek Singgasana, Cibaduyut, Kota Bandung (obyek sengketa), Hak Tanggungan Nomor 12084/2016 tercatat an. Bank BCA Pusat, Tbk batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum, memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk menghapus Hak Tanggungan Nomor 12084/2016 dalam buku tanah, membatalkan Surat Penetapan Lelang Nomor S-2325/WKN.8/KNL.01/2020 tanggal 15 Oktober 2020;

Menimbang, bahwa dari dalil posita gugatan Penggugat tersebut di atas jika dihubungkan dengan bukti-bukti para pihak dalam perkara ini, telah dapat disimpulkan dan diperoleh fakta hukum:

- Benar atas tanah obyek sengketa telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 291 Desa Cibaduyut Wetan atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II sesuai bukti TI-2 yang identik dengan bukti TT.1;

Halaman 42 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor **468/Pdt.G/2020/PN Bdg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Benar telah terjadi Perjanjian Kredit antara Tergugat II selaku Debitur dari Tergugat III dengan jaminan utang Debitur berupa tanah obyek sengketa;
- Bahwa benar atas sertifikat tanah obyek sengketa telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 12084/2016 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung (Turut Tergugat II) pada tanggal 5 Desember 2016, kemudian terbit Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Kuasa membebaskan Hak Tanggungan sesuai bukti T.III-1 A s/d TIII-8;;
- Bahwa benar telah terbit Risalah Lelang dan Pemberitahuan Lelang yang oleh karena Tergugat II telah wanprestasi dimana Tergugat III yang melaksanakan hak nya selaku pemegang Hak Tanggungan melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek sengketa melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Bandung (*in casu* Turut Tergugat I) sesuai bukti TT-1 s/d bukti TT-7;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pihak Penggugat mengajukan gugatan atas perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada para Tergugat dan para Turut Tergugat yang merasa keberatan atas penguasaan sertifikat tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang tidak segera dibalik nama kepada Penggugat dan selanjutnya berkeberatan dengan obyek sengketa yang dijaminakan oleh Tergugat II kepada Tergugat III serta pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I dan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan oleh Turut Tergugat II, dengan demikian gugatan Penggugat tersebut telah ditujukan kepada pihak Para Tergugat dan Para Turut Tergugat yang mempunyai hubungan hukum dengan pihak Penggugat sesuai dengan bukti-bukti para pihak perkara tersebut;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya apakah atas perbuatan para pihak perkara yang telah diuraikan oleh Penggugat dalam surat gugatan Penggugat telah terbukti melawan hukum atau sebaliknya, terhadap hal tersebut dapat dibuktikan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa sesuai dengan alasan eksepsi tersebut di atas, pihak Para Tergugat mempersoalkan alasan eksepsi tentang gugatan kurang pihak, dimana pihak pra lelang PT Bale Lelang Star tidak ditarik sebagai pihak perkara, namun berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat I sesuai bukti TT-1 s/d TT-7 pihak Pra lelang PT Bale Lelang Star tidak tercantum dalam dokumen-dokumen lelang dan tidak berkaitan dengan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I atas tanah obyek sengketa, sehingga oleh karenanya pihak tersebut tidaklah perlu didudukkan sebagai pihak dalam perkara ini;

Halaman 43 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor **468/Pdt.G/2020/PN Bdg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara ini sesuai dengan dalil posita gugatan tersebut di atas, Penggugat merasa mempunyai hak milik terhadap tanah obyek sengketa, dimana Penggugat menyatakan adalah salah satu konsumen PT Dwisana Pradana yang berkehendak membeli kavling seluas 200 M2 terletak di Jalan Galuh Pakuan N0. 15 Komplek Singgasana Cibaduyut Kota Bandung (obyek sengketa) dengan cara pembelian melalui KPR Bank Panin dan dengan cara meminta bantuan kepada Tergugat I, dengan demikian dari dalil posita gugatan tersebut dapat disimpulkan bahwa pemilik asal obyek sengketa adalah PT Dwisana Pradana;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang dimiliki oleh Tergugat I yaitu bukti T.I-2 atau bukti TT.II-2, ternyata atas tanah obyek sengketa telah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I yang didasarkan atas perolehan jual-beli dari PT Dwisana Pradana dan ternyata dalam perkara ini PT Dwisana Pradana tidak dijadikan pihak atau tidak digugat oleh pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat tidak terdapat bukti surat dan bukti saksi yang dapat menerangkan hubungan hukum antara Penggugat dengan PT Dwisana Pradana, sedangkan disisi lain pihak Penggugat telah merasa telah melakukan pembayaran uang muka kepada Bank Panin melauai Tergugat I yang kemudian dilanjutkan secara cicilan dengan cara transfer melalui rekening Tergugat I sejak dari bulan Juli 2005 sampai bulan Juli tahun 2015 dengan mendasarkan bukti P-5 dan Penggugat menempati obyek sengketa dari tahun 2005 sampai sekarang dengan mendasarkan bukti P-1, P-2, P-3 dan bukti P-4;

Menimbang, bahwa atas bukti-bukti transfer (bukti P-5) tidak dibantah secara tegas oleh Tergugat I, namun maksud pembayaran sesuai transfer uang Penggugat yang telah diterima oleh Tergugat I tersebut apakah benar dimaksudkan untuk pelunasan pembayaran obyek sengketa dan Penggugat dan kemudian Penggugat dapat memperoleh hak milik atas obyek sengketa tersebut tidaklah secara jelas dapat dibuktikan dengan bukti-bukti Penggugat, sedangkan dalam perkara ini pihak Penggugat sesuai dalil positanya tersebut Penggugat menyebut nama PT. Dwisana Pradana selaku Pengembang Kavling atas obyek sengketa dan Penggugat sebagai salah satu konsumennya, dengan demikian dari dalil posita tersebut, Penggugat telah mengkaitkan ada hubungan hukum antara Penggugat dengan PT Dwisana Pradana sebagai Pemilik asal obyek sengketa sebagai cara-cara Penggugat untuk mendapatkan obyek sengketa tersebut, namun pihak tersebut tidak dilibatkan sebagai saksi ataupun sebagai pihak yang dapat memperjelas tentang maksud cara-cara pembayaran

Halaman 44 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor **468/Pdt.G/2020/PN Bdg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I untuk memperoleh hak milik atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa prinsip umum atau ketentuan umum yang diterapkan dalam kasus sengketa tanah mengharuskan pihak ketiga sebagai tergugat apabila tanah yang disengketakan diperoleh tergugat dari pihak ketiga. Bahwa terhadap prinsip umum telah terjadi pelenturan dalam praktek peradilan, keharusan menarik pihak ketiga sebagai tergugat dilenturkan dengan cara menjadikan sebagai saksi meskipun pihak ketiga pihak dari siapa obyek sengketa diperoleh tidak ditarik sebagai tergugat, hal itu ditolerir dengan syarat asal pihak ketiga itu diperiksa sebagai saksi, tidak menjadi soal pihak mana yang mengajukan;

Menimbang, bahwa ternyata sesuai fakta tersebut di atas, Tergugat I memperoleh obyek sengketa tersebut dari PT Dwisana Pradana atas dasar jual beli sesuai bukti TT.II-2 dan TI-2, dimana dalam perkara ini atas perolehan serta peralihan obyek sengketa tersebutlah yang dijadikan pokok persoalan oleh para pihak perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1883 K/Pdt/1984 antara lain mengatakan "*pihak ketiga dari siapa tanah diperoleh tidak perlu ikut digugat, apabila orang itu telah diperiksa sebagai saksi*";

Menimbang, bahwa begitu juga dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984 menyatakan : *judex factie salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya dalam kasus ini, Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I;*

Menimbang, bahwa dengan berpedoman kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut di atas, oleh karena ternyata PT Dwisana Pradana tidak pernah dijadikan saksi oleh para pihak dalam perkara ini, dengan demikian pihak tersebut selayaknya didudukkan sebagai Tergugat yang mempunyai urgensi untuk membuktikan akan asal usul kepemilikan serta peralihan obyek sengketa yang dipersoalkan oleh para pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi Tergugat yang menyangkut gugatan Penggugat cacat formil karena tidak ditanda-tangani Penggugat atau kuasanya, setelah Majelis Hakim mencermati serta memeriksa

Halaman 45 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor **468/Pdt.G/2020/PN Bdg**

#### 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

gugatan Penggugat telah ditanda-tangani oleh kuasanya, dengan demikian alasan eksepsi tersebut tidak beralasan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas ternyata salah satu alasan eksepsi kurang pihak dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas telah cukup alasan beralasan hukum dapat dikabulkan;

## **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana terurai tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi dalil pokok gugatan Penggugat adalah pada inti pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah salah satu konsumen PT Dwisana Pradana yang berkehendak membeli kavlingseluas 2000 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Galuh Pakuan Nomor 15 Komplek Singgasana, Cibaduyut, Kota Bandung (obyek sengketa), dengan cara pembelian melalui KPR Bank Panin akan tetapi persyaratan yang dimiliki oleh Penggugat terdapat kekurangan hingga fasilitas kredit tidak diberikan Bank Panin, akhirnya Penggugat meminta bantuan kepada Tergugat I meminjam aplikasi persyaratan dan Tergugat I tidak berkeberatan sepanjang Penggugat bersedia membayar cicilan tiap-tiap bulan;
- Bahwa persyaratan milik Tergugat I ditindak lanjuti oleh bank Panin sampai disetujui pembiayaan fasilitas kredit KPR dengan jangka waktu 10 tahun dari tahun 2005 sampai dengan tahun 2012 dan Penggugat, dan kemudian Penggugat telah membayar uang muka kepada Bank Panin melalui Tergugat I dan kemudian rumah (obyek sengketa) sampai sekarang ditempati oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat setiap bulan telah membayar cicilan selalu tepat waktu baik secara cash maupun melalui transfer yang diterima langsung oleh Tergugat I selama sepuluh tahun sampai selesai, namun Tergugat I tidak pernah diserahkan kepada Penggugat untuk dibalik nama kepada Penggugat sampai sekarang, dengan demikian perbuatan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
- Bahwa tanah dan bangunan (obyek sengketa) yang sedang dihuni oleh Penggugat berdasarkan surat penetapan lelang nomor S-2325/wkn.8/KNL.01/2020 tanggal 5 Oktober 2020 akan dilaksanakan lelang eksekusi tanggal 2 November 2020 atas permohonan dari BCA, Tbk bahwa SHB Nomor 291 telah dijamin oleh Tergugat II berdasarkan surat

Halaman 46 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor **468/Pdt.G/2020/PN Bdg**

#### 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)



perjanjian utang Nomor 1449/0346/16 tanggal 18 Oktober 2016 jo. Hak Tanggungan Nomor 12084/2016 tercatat an. Bank BCA Pusat, Tbk padahal Penggugat sendiri tidak memiliki hubungan apapun dengan Tergugat II, untuk itu kiranya Majelis Hakim dapat menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

- Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam petitum gugatannya memohon agar Penggugat dinyatakan sah selaku pemilik rumah seluas 2000 m<sup>2</sup> berlokasi di Jalan Galuh Pakuan Nomor 15 Komplek Singgasana, Cibaduyut, Kota Bandung (obyek sengketa), Hak Tanggungan Nomor 12084/2016 tercatat an. Bank BCA Pusat, Tbk batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum, memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk menghapus Hak Tanggungan Nomor 12084/2016 dalam buku tanah, membatalkan Surat Penetapan Lelang Nomor S-2325/WKN.8/KNL.01/2020 tanggal 15 Oktober 2020;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, baik pihak Tergugat maupun Turut Tergugat telah membantahnya, sebagaimana yang tertuang dalam jawabannya masing-masing;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam membuktikan gugatannya telah mengajukan bukti-bukti surat dan sebaliknya pihak Para Tergugat antara lain Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat, Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat, Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat dan saksi, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat, dan Turut Tergugat II juga telah mengajukan bukti-bukti surat;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat tersebut di atas dapat dikabulkan, dengan demikian tentang persoalan pokok perkara dalam perkara ini tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, dengan demikian telah cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**DALAM REKONVENSIS:**

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pihak Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi memosisikan diri sebagai Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi telah mengajukan gugatan Rekonvensi Kepada Penggugat Konvensi yang selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi yang pada inti pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat I rekonvensi/Tergugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II, dalam hal ini merasa dirugikan atas tindakan dan perilaku dari Tergugat Rekonvensi yang selama ini menuduh Penggugat I



Rekonpensi/Tergugat I dan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II beritikad tidak baik dengan tidak segera menyerahkan atau membaliknamakan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 291/kelurahan cibaduyut wetan, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat yang terletak di Jalan Galuh Pakuan Tengah nomor 15, Perumahan Singgasana Pradana, kelurahan Cibaduyut wetan, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung seluas 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) ke Tergugat Konvensi;

- Bahwa Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I dan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II pemilik yang sah tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 291/kelurahan cibaduyut wetan, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat yang terletak di Jalan Galuh Pakuan tengah nomor 15, perumahan Singgasana Pradana, Kelurahan Cibaduyut, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung. seluas 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi);
- Bahwa atas kejadian ini menjadikan Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I dan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II tidak memperoleh keuntungan atas usahanya yang biasa dihasilkan Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I dan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II, dikarenakan tersitanya waktu untuk memikirkan dan mengurus perkara ini, maka tidak berlebihan jika keuntungan yang diharapkan oleh Penggugat I rekonpensi/Tergugat I dan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II adalah sebesar Rp. 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah);
- Bahwa atas kejadian ini pula, mengakibatkan tercemarnya nama baik, kredibilitas Penggugat I rekonpensi/Tergugat I dan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II dan apabila kerugian tersebut dinilai dengan uang, maka jumlahnya adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat I rekonpensi/Tergugat I dan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II dalam petitumnya memohon agar menetapkan Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I sebagai Pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 291/kelurahan cibaduyut wetan, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat yang terletak di Jalan Galuh Pakuan nomor 15, Komplek Singgasana Cibaduyut Kota Bandung seluas 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi), memerintahkan Tergugat Rekonpensi/Penggugat atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk segera menyerahkan obyek tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana dalam sertipikat Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

291/kelurahan cibaduyut wetan, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, yang terletak di Jalan Galuh Pakuan Tengah nomor 15, perumahan Singgasana Pradana, Kelurahan Cibaduyut Wetan, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) kepada Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I dalam keadaan kosong, bila perlu dengan bantuan alat Negara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonvensi tersebut di atas, Tergugat Rekonvensi telah membantahnya sebagaimana tertuang dalam replik Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati persoalan pokok gugatan rekonvensi jika dihubungkan dengan pokok persoalan Konvensi telah terdapat kesamaan, oleh karena gugatan dalam Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, dengan demikian persoalan pokok gugatan Rekonvensi tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas telah cukup alasan Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

Menimbang, bahwa dalam Konvensi gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dan kemudian dalam perkara Rekonvensi gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dengan demikian pihak Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi berada di pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat akan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

## **MENGADILI:**

### **DALAM KONVENSI:**

### **DALAM EKSEPSI:**

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

### **DALAM POKOK PERKARA:**

2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

3. Menghukum kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.570.000,00 ( satu juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah).

Halaman 49 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor **468/Pdt.G/2020/PN Bdg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung, pada hari Kamis, tanggal 08 Juli 2021 oleh kami, I Dewa Gede Suarditha, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Yuli Sinthesa Tristania, S.H., M.H., dan Asep Sumirat Danaatmaja, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung Nomor Pengadilan Negeri Bandung tanggal 2 Maret 2021, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 13 Juli 2021, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Sri Subekti Triana, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Para Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yuli Sinthesa Tristania, S.H., M.H.  
M.H.

I Dewa Gede Suarditha, S.H.,

Asep Sumirat Danaatmaja, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Sri Subekti Triana, S.H.

## Perincian biaya :

-	Biaya Pendaftaran	Rp	30.000,00
-	Biaya Pemberkasan	Rp	50.000,00
-	Biaya Panggilan Sidang	Rp	1.430.000,00
-	PNBP	Rp.	40.000,00

Halaman 50 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor **468/Pdt.G/2020/PN Bdg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-	Materai	Rp 10.000,00
-	Redaksi	Rp <u>10.000,00</u>
Jumlah		Rp 1.570.000,00

**(satu juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah)**

**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)