



**P U T U S A N**

**Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Blb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Yudia Kusuma**, NIK.3217020904940004, Tempat Tgl Lahir : Jakarta, 09 April 1994, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Katholik, status Perkawinan : Belum Kawin, Pekerjaan Mahasiswa, Kewarganegaraan : WNI, Alamat Perumahan Parahyangan Permai Blok K-6 RT.001 RW.008, Desa Ciwaruga, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;

**Jayadi Kusuma Widjaja**, NIK.327202180492000001, Tempat Tgl Lahir : Sukabumi, 18 Februari 2000, Jenis kelamin Laki-laki, Agama islam, Status perkawinan : Belum Kawin, Pekerjaan Mahasiswa, Kewarganegaraan: WNI, Alamat Puri Cibeureum Permai Blok C No.18 RT.004 RW.010, Kelurahan Cibeureum Hilir, Kecamatan Cibeureum, Kota Sukabumi, Privinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada 1. Muhammad Solihin HD, S.H, 2. Mistadi, S.H. Para Advokat dan konsultan Hukum pada LAW OFFICE M. SOLIHIN HD & PARTNERS, Fully Integrated Legal Services, beralamat di GEDUNG WISMA SEBA, Lantai III, Room 307, Jalan Kramat Kwitang I No.11 A Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 05 Maret 2021, Penggugat I & Penggugat II selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

**Lawan**

**H. Dedi R. Widjaja, SE.MM**, NIK. 3217020212670005, Tempat Tgl Lahir Sukabumi, 12 Desember 1967, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, Status Perkawinan Kawin, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan: WNI, Alamat Perumahan Parahyangan Permai Blok K-6 Rt.001 Rw.008 Desa Ciwaruga Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung Barat Provinsi Jawa Barat., selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

**Julianty Darmawan**, NIK.3217025608700003, Tempat Tgl Lahir : Jakarta, 16 Agustus 1970, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Budha,

Halaman 1 dari 34 halaman putusan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Blb



Status Perkawinan : Kawin, Pekerjaan Mengurus Rumah  
Tangga, Kewarganegaraan : WNI, Alamat Perumahan  
Parahyangan Permai Blok K-6 Rt.001 Rw.008 Desa  
Ciwaruga Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung Barat  
Provinsi Jawa Barat., selanjutnya disebut sebagai

**Tergugat II;**

**Dickyh Kusuma**, NIK.3217020508960005, Tempat Tgl Lahir Sukabumi, 05  
Agustus 1996, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Kristen, Status  
Perkawinan Belum Kawin, Pekerjaan Wiraswasta,  
Kewarganegaraan WNI, Alamat Perumahan Parahyangan  
Permai Blok K-6 RT.001 RW.008 Desa Ciwaruga,  
Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat Provinsi  
Jawa Barat., selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III;**

Tergugat I, Tergugat II & Tergugat III selanjutnya disebut sebagai **Para Turut  
Tergugat;**

Dan

**Indirawati Hayuningtyas, S.H.**, selaku PPAT/Notaris beralamat di Jalan Raya  
Padalarang No.510 Desa Kertajaya, Kecamatan Padalarang,  
Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat, 50553,  
selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**

**PT. Bank Central Asia**, Kantor Cabang Utama Dago, beralamat di Jalan  
Juanda No. 118 Kota Bandung Provinsi Jawa Barat, sebagai  
**Turut Tergugat II;**

Turut Tergugat I & Turut Tergugat II selanjutnya disebut sebagai **Para  
Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut,

- Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang diajukan di persidangan.
- Setelah mendengar pihak-pihak yang berperkara di persidangan.

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 08  
Maret 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung  
pada tanggal 09 Maret 2021, register perkara Nomor 63/Pdt.G/Ecourt/2021/Pn  
Bib, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA.**

1. Bahwa PARA PENGGUGAT (**YUDIA KUSUMA** dan **JAYADI KUSUMA**)  
adalah anak kandung pasangan suami istri dari **H. DEDI R. WIDJAJA**,  
**SE.MM**(TERGUGAT I) dan **JULIANTY DARMAWAN** (TERGUGAT II);

Halaman 2 dari 34 halaman putusan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Bib



2. Bahwa dari perkawinan TERGUGAT I dan TERGUGAT II mereka dikaruniai 4 (empat) orang anak masing-masing bernama : **YUDIA KUSUMA** (PENGUGAT I) berdasarkan Kutipan Akte Kelahiran Nomor : 2039/U/JP/1994 Kantor Pencatatan Sipil Kotamadya Jakarta Barat Tanggal 6 Mei 1994, **DICKYH KUSUMA** (TERGUGAT III) berdasarkan Kutipan Akte Kelahiran Nomor : 58/1996 Kantor Pencatatan Sipil Kabupaten Sukabumi Tanggal 20 Agustus 1996, **JAYADI KUSUMA** (PENGUGAT II) berdasarkan Kutipan Akte Kelahiran Nomor : 12/2000 Kantor Pencatatan Sipil Kota Sukabumi Tanggal 24 Februari 2000 dan **YOVANKA APRILLIANTY KUSUMA**(masih dibawah umur) berdasarkan Kutipan Akte Kelahiran Nomor : 3272CL190520110002506 Kantor Pencatatan Sipil Kota Sukabumi Tanggal 19 Mei 2011;
3. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II mempunyai harta perkawinan berupa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya seluas kurang lebih 291 M2 (dua ratus sembilan puluh satu meter persegi),Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 5663/Ciwaruga atas nama TERGUGAT I, terletak di Perumahan Parahyangan Permai Blok K-6 RT.001 RW.008 Desa CiwarugaKecamatan Parongpong Kabupaten Bandung Barat Provinsi Jawa Barat;
4. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melaksanakan transaksi jual beli kepada anak kandungnya sendiri bernama **DICKYH KUSUMA** (TERGUGAT III) atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya seluas kurang lebih 291 M2 (dua ratus sembilan puluh satu meter persegi), Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 5663/Ciwaruga, terletak di Perumahan Parahyangan Permai Blok K-6 RT.001 RW.008 Desa Ciwaruga Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung Barat Provinsi Jawa Barat, jual beli tersebut dilaksanakan tanpa persetujuan PARA PENGUGAT sebagai anak kandung TERGUGAT I dan TERGUGAT II lainnya berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 352/ 2017 yang dibuat oleh **INDIRAWATI HAYUNINGTYAS,S.H.** (TURUT TERGUGAT I);
5. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 5663/Ciwaruga oleh TERGUGAT III kemudian dialihkan menjadi atas namanyasendiri **DICKYH KUSUMA** (TERGUGAT III);
6. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 5663/Ciwaruga tanpa mendapatkan persetujuan dari PARA PENGUGAT kemudian dijadikan sebagai jaminan/agunan oleh TERGUGAT III atas pinjaman

Halaman 3 dari 34 halaman putusan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Blb



kredit pada **PT. BANK CENTRAL ASIA** (TURUT TERGUGAT II) Kantor Cabang Utama Dago beralamat di Jalan Juanda No. 118 Kota Bandung Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Akta Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor : 03025/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 510/2017 Tanggal 26 September 2017 dibuat oleh TURUT TERGUGAT I;

7. Bahwa PARA PENGGUGAT merasa dirugikan dengan dihilangkan haknya atas objek sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya seluas 291 M2 (dua ratus sembilan puluh satu meter persegi), terletak di Perumahan Parahyangan Permai Blok K-6 RT.001 RW.008 Desa Ciwaruga Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung Barat Provinsi Jawa Barat, oleh karena sekarang ini objek tanah dan bangunan agunan/jaminan menjadi kredit macet pada TURUT TERGUGAT II;
8. Bahwa kemudian pada Tanggal 11 Desember 2020 TURUT TERGUGAT II telah melaksanakan lelang menjadi agunan yang diambil alih (AYDA) oleh BCA (TURUT TERGUGAT II) atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya seluas 291 M2 (dua ratus sembilan puluh satu meter persegi), Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 5663/Ciwaruga, terletak di Perumahan Parahyangan Permai Blok K-6 RT.001 RW.008 Desa Ciwaruga Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung Barat Provinsi Jawa Barat;
9. Bahwa menurut hukum jual beli antara ayah dan anak kandung sebagai calon ahli waris tidak benarkan apabila tidak mendapatkan persetujuan dari calon ahli waris lainnya;
10. Bahwa sampai sekarang ini PARA PENGGUGAT masih menempati objek tanah dan bangunan berdasarkan alas hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 5663/Ciwaruga, terletak di Perumahan Parahyangan Permai Blok K-6 RT.001 RW.008 Desa Ciwaruga Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung Barat Provinsi Jawa Barat;
11. Bahwa sebagaimana lazimnya Akta Jual Beli seharusnya merupakan bukti telah dilakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah untuk selama-lamanya, bukan dilakukan dengan pura-pura (schijnhandeling), akibat hukum yang ditimbulkan oleh akta jual beli pura pura adalah bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, seharusnya TURUT TERGUGAT I memeriksa kebenaran formil dan materiil dalam setiap akta peralihan hak atas tanah dan dapat



dipertanggung jawabkan secara hukum atas ketidak jujurannya dalam menerima informasi para pihak baik si penjual dan pembeli;

12. Bahwa oleh karena transaksi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya seluas kurang lebih 291 M2 (dua ratus sembilan puluh satu meter persegi), Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 5663/Ciwaruga, terletak di Perumahan Parahyangan Permai Blok K-6 RT.001 RW.008 Desa Ciwaruga Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung Barat Provinsi Jawa Barat, tanpa mendapatkan persetujuan PARA PENGGUGAT sehingga jual beli dimaksud adalah perbuatan melawan hukum, oleh karenanya Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 352/2017 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I harus dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat;
13. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor : 352/2017 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I tidak sah dan tidak mengikat, maka segala akta-akta turutannya yaitu Akta Hak Tanggungan (HT) Peringkat Pertama Nomor : 03025/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 510/2017 Tanggal 26 September 2017 dibuat oleh TURUT TERGUGAT I harus dibatalkan;
14. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor : 352/2017 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I harus dibatalkan, maka Sertifikat Hak Milik Nomor : 5663/Ciwaruga harus diserahkan TURUT TERGUGAT II kepada PARA PENGGUGAT dalam keadaan baik dan berharga seperti keadaan semula tanpa beban Hak Tanggungan;
15. Bahwa perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang telah melaksanakan transaksi jual beli pura pura atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya seluas kurang lebih 291 M2 (dua ratus sembilan puluh satu meter persegi), Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 5663/Ciwaruga, terletak di Perumahan Parahyangan Permai Blok K-6 RT.001 RW.008 Desa Ciwaruga Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung Barat Provinsi Jawa Barat, tanpa mendapatkan persetujuan PARA PENGGUGAT adalah perbuatan melawan hukum;
16. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH-Perdata ditegaskan "tiap-tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.";
17. Bahwa untuk itu PARA PENGGUGAT berhak untuk meminta ganti rugi secara material kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II dan

Halaman 5 dari 34 halaman putusan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Blb





TERGUGAT III yang menjadi bagian haknya PARA PENGGUGAT dan oleh karenanya sangat beralasan apabila permintaan PARA PENGGUGAT dapat dikabulkan;

18. Bahwa kerugian material yang diderita PENGGUGAT adalah sesuai dengan harga penjualan atas jaminan/agunan sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas kurang lebih 291 M2 (dua ratus sembilan puluh satu meter persegi), terletak di Perumahan Parahyangan Permai Blok K-6 RT.001 RW.008 Desa Ciwaruga Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung Barat Provinsi Jawa Barat, dipasaran harganya bisa mencapai sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), sehingga secara tanggung rentang TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III harus dihukum untuk membayar ganti rugi material tersebut kepada PARA PENGGUGAT;
19. Bahwa agar TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III taat dan patuh terhadap putusan ini, maka secara tanggung rentang diwajibkan untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) setiap hari apabila TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III lalai melaksanakan isi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung ini;
20. Bahwa demikian pula terhadap TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II harus dihukum pula supaya tunduk dan patuh untuk melaksanakan isi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung ini;
21. Bahwa agar terpenuhinya tuntutan PARA PENGGUGAT tersebut diatas, PARA PENGGUGAT mohon agar dilakukan sita jaminan (conservatoir beslaag) yang akan PARA PENGGUGAT mohonkan secara terpisah kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa dan memutus perkara PARA PENGGUGAT yaitu sita jaminan terhadap : 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas kurang lebih 291 M2 (dua ratus sembilan puluh satu meter persegi), Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 5663/Ciwaruga, terletak di Perumahan Parahyangan Permai Blok K-6 RT.001 RW.008 Desa Ciwaruga Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung Barat Provinsi Jawa Barat;

## **PETITUM/PERMOHONAN.**

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, PARA PENGGUGAT mohon kiranya agar Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung melalui Majelis Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

## MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) dalam perkara ini berupa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya seluas kurang lebih 291 M2 (dua ratus sembilan puluh satu meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor : 5663/Ciwaruga atas nama Dickyh Kusuma (Tergugat III) terletak di Perumahan Parahyangan Permai Blok K-6 RT.001 RW.008 Desa Ciwaruga Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung Barat Provinsi Jawa Barat;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 352/2017 yang dibuat oleh Indirawati Hayuningtyas, S.H. (Turut Tergugat I) tidak sah dan tidak mengikat;
5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 352/2017 yang dibuat oleh Indirawati Hayuningtyas, S.H. (Turut Tergugat I) dibatalkan;
6. Menyatakan Akta Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor : 03025/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 510/2017 Tanggal 26 September 2017 dibuat oleh Indirawati Hayuningtyas, S.H. (Turut Tergugat I) tidak sah dan tidak mengikat;
7. Menyatakan Akta Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor : 03025/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 510/2017 Tanggal 26 September 2017 dibuat oleh Indirawati Hayuningtyas, S.H. (Turut Tergugat I) dibatalkan;
8. Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengembalikan atau menyerahkan buku asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 5663/Ciwaruga kepada Para Penggugat dalam keadaan baik dan berharga seperti keadaan semula tanpa beban Hak Tanggungan;
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung rentang membayar ganti rugi material kepada Para Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung rentang membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Para Penggugat sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) perhari apabila lalai melaksanakan isi Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung ini;

Halaman 7 dari 34 halaman putusan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Bلب



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh melaksanakan isi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung ini;

12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang bahwa, Pengadilan telah menetapkan hari persidangan dan telah memanggil pihak-pihak dalam perkara ini, dimana pada hari sidang yang telah ditentukan, kehadiran pihak-pihak tersebut adalah sebagai berikut:

1. Para Penggugat hadir dipersidangan Kuasanya;
2. Tergugat I dan Tergugat II hadir dipersidangan Kuasanya bernama SANTUSO,S.H.,M.H. Advokat dan Konsultan Hukum pada pada Kantor Pengacara SANTUSO,S.H.,M.H. & Rekan, beralamat di Jalan H.Samali No.4 Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran Kota, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 April 2021;
3. Tergugat III tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun menurut Berita Acara Panggilan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Blb, tanggal 25 Maret 2021, yang telah dibacakan di sidang, telah dipanggil dengan patut sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah;
4. Turut Tergugat I hadir dipersidangan Kuasanya;
5. Turut Tergugat II hadir dipersidangan Kuasanya bernama Hendrik,Jabatan Officer Hukum, Saptaji, jabatan officer Hukum dan Mamaek Tambunan jabatan ASI Hukum, berdasarkan Surat tugas,lalu Hakim Ketua menjelaskan untuk persidangan yang akan datang Kuasa turut Tergugat II untuk melengkapi dan menyerahkan Surat Kuasa Khusus;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis telah mengupayakan perdamaian antara para pihak tersebut melalui mediasi, dengan menunjuk Saudara Asmudi, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Bale Bandung sebagai mediator, akan tetapi ternyata upaya mediasi tersebut tidak berhasil,sehingga pemeriksaan perkara inidilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat di persidangan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada isi gugatannya;

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah memberikan jawaban sebagai berikut:

**JAWABAN TURUT TERGUGAT I :**

Halaman 8 dari 34 halaman putusan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Blb





## DALAM POKOK PERKARA

- 1) Bahwa apa yang telah disampaikan dalam surat gugatan, mohon dianggap pula sebagai satu kesatuan dalam jawaban yang terurai dalam pokok perkara dibawah ini;
- 2) Bahwa Turut TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil PENGUGAT, terkecuali hal-hal yang diakui secara benar, jelas dan tegas;
- 3) Bahwa Turut Tergugat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T) Dalam Melaksanakan Tindakan Hukum Jual-Beli telah sesuai dengan segala ketentuan, mekanisme, serta persyaratan-persyaratan untuk dapat dilakukannya suatu Tindakan hukum dalam proses Jual-Beli A quo;
- 4) Bahwa dapat dilakukan dan dilaksanakannya Tindakan hukum Jual Beli atas sebidang tanah tersebut, sehubungan dengan bukti hukum, dasar-dasar, dan syarat-syarat hukum administrasi sebagaimana ketentuannya seluruhnya telah terpenuhi, terurai sebagai berikut:
  - a. Bahwa objek yang diperjual belikan yaitu : satu (1) bidang tanah, sertifikat Hak Milik Nomor 5663/Ciwaruga, yang diuraikan dalam Gambar Situasi, tanggal 04-04-1997 (empat April seribu sembilanratus sembilanpuluh tujuh), Nomor 4382/1997, seluas 291 M, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 1031020500248, tertulis atasnama TERGUGAT I, sekarang dikenal sebagai perumahan Parahyangan Permai Blok K-6 Rukun Tetangga. 001, Rukun Warga 008, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung Barat, Kecamatan, Parongpong, Desa Ciwaruga;
  - b. Bahwa seluruh syarat-syarat identitas administrasi dari Penjual, diantaranya: Kartu Tanda Penduduk (KTP), NPWP, Surat Nikah, Kartu Keluarga, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB, Sertipikat Hak Milik Nomor 5663/Ciwaruga tertulis atas nama DEDI RANTJANI WIDJAJA, dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), dan dari Pembeli, diantaranya Kartu Tanda Penduduk (KTP), NPWP, dan Kartu Keluarga telah lengkap dan dipenuhi.
  - c. Bahwa Sebelum dilaksanakan transaksi Jual Beli, buku sertifikat tersebut dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat di mana oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat buku tersebut dibaca dan dicatat, dibubuhi cap. Pembubuhan cap dimaksud adalah bahwa bidang tanah tersebut sebagai objek yang bersih tidak dijaminan keperorangan lembaga keuangan dan tidak ada penetapan Sita jaminan dalam suatu perkara;

Halaman 9 dari 34 halaman putusan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN BIlb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa Pihak Pembeli adalah warga Negara Indonesia sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk yang dilampirkan;
- e. Bahwa baik penjual maupun pembeli telah melakukan pembayaran pajak PPh dan BPHTB;
- f. Bahwa berdasarkan atas hal-hal seluruh administrasi serta buku sertifikat yang sudah dibubuhi cap dari Kantor Pertahanan Kabupaten Bandung Barat sebagaimana yang telah diuraikan di atas maka secara hukum segala persyaratan untuk dapat dilakukannya tindakan hukum Jual - Beli, telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat administrasi sebagaimana ditentukan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997. Untuk itu maka Jual-Beli dilaksanakan, Akta Jual Beli ditandatangani dengan sempurna oleh Penjual (suami dan isteri), Pembeli, saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan selanjutnya dimasukkan didaftarkan ke Kantor Pertahanan Kabupaten Bandung Barat untuk baliknama dari nama penjual kepada nama pembeli, dan telah selesai proses balik nama dimaksud, oleh karenanya Turut Tergugat I dalam melaksanakan dan menjalankan tindakan hukum jual beli tersebut telah sesuai dengan jabatan, mekanisme dan aturan hukum yang berlaku saat itu.
- g. Bahwa setelah transaksi Jual Beli maka Turut Tergugat I, diminta Bantuan oleh Pihak Bank Central Asia (BCA) untuk membuat Akta Pemberian Hak

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 4 TAHUN 1996  
TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-  
BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH.

- 5). Bahwa oleh karena segala pelaksanaan dan mekanisme hukum dalam pelaksanaan Jual-Beli maupun Pembuatan tersebut telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan aturan-aturan huknm yang ada dan berlaku, maka Jual-Beli yang telah dilaksanakan tersebut adalah sah. Dari hal-hal yang telah diuraikan oleh Turut Tergugat 1 (TT.I) tersebut di atas, maka Turut Tergugat 1 mohon kepada ketua Majelis Hakim dan anggota Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa dalam perkara ini agar memberikan putusan sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan penggugat seluruhnya atau tidak atau setidaknya-tidaknya untuk tidak Diterima.
2. Membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan yang berlaku.

Halaman 10 dari 34 halaman putusan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili berpendapat lain, maka saya mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bond),

JAWABAN TURUT TERGUGAT II:

## PENDAHULUAN

Bahwa sebelum TURUT TERGUGAT II menanggapi Gugatan PARA PENGGUGAT, terlebih dahulu TURUT TERGUGAT II akan menyampaikan hal-hal penting terkait hubungan hukum, kepentingan hukum dan kaitannya gugatan *aquodengan* TURUT TERGUGAT II, yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa dalam perkara *aquo*TURUT TERGUGAT II memiliki hubungan hukum dengan salah satu pihak yaitu Dickyh Kusuma {*in casu*TERGUGAT 111), di mana TURUT TERGUGAT II berkedudukan sebagai kreditor dan TERGUGAT III sebagai debitor.
2. Bahwa TERGUGAT III telah menerima fasilitas kredit KPR dari TURUT TERGUGAT II dengan jumlah pokok sebesar **Rp 2.700.000.000,- (dua miliar tujuh ratus juta rupiah)** berdasarkan Perjanjian Kredit No. 40 tanggal 17 Juli 2017 dibuat di hadapan Notaris Indirawati Hayuningtyas, SH {selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit**") dan guna menjamin pembayaran kredit tersebut TERGUGAT III menyerahkan jaminan kepada TURUT TERGUGAT II berupa:
  - o Sebidang tanah dan Bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No. 5663/Ciwaruga seluas 291 m<sup>2</sup> (dua ratus Sembilan puluh satu meter persegi) Gambar Situasi Nomor 4382/1997 tertanggal 04-04-1997 tercatatatas nama Dickyh Kusuma terletak di Desa Ciwaruga, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat, Propinsi Jawa Barat.  
(Selanjutnya disebut "**Objek Sengketa**")
3. Bahwa selanjutnya Objek Sengketa dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan nilai tanggungan sebesar Rp 3.375.000.000,- (tiga miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 03025/2017 joAkta Pemberian Hak Tanggungan No. 510/2017 tanggal 26-09-2017 dibuat di hadapan Notaris Indirawati Hayuningtyas, SH.  
Objek Sengketa tersebut sebelumnya telah diperoleh secara SAH oleh TERGUGAT III melalui transaksi jual beli yang SAH dengan pihak penjual selaku pemilik yang SAH Objek Sengketa yaitu Tuan Haji DEDI RANTJANI WIDJAJA, S.E., M.M. {*in casu* TERGUGAT I) dengan persetujuan istrinya Nyonya JULIANTY DERMAWAN {*in casu* TERGUGAT II) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 352/2017 tanggal 17 Juli 2017 yang dibuat di hadapan

Halaman 11 dari 34 halaman putusan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Blb

### 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

INDIRAWATI HAYUNINGTYAS, S.H., PPAT di Kabupaten Bandung Barat  
{in casu TURUT TERGUGAT I}

4. Bahwa Perjanjian Kredit tersebut adalah sah karena telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata di mana para pihak dalam hal ini, TURUT TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah :
  - ✓ SEPAKAT untuk saling mengikat perjanjian dalam Perjanjian Kredit,
  - ✓ memperjanjikan HAL-HAL TERTENTU sebagaimana uraian dalam Perjanjian Kredit,
  - ✓ CAKAP karena TURUT TERGUGAT II adalah suatu badan hukum yang sudah disahkan dan dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam Undang Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan TERGUGAT III telah dewasa dan berumur 20 tahun 11 bulan saat Perjanjian Kredit dilakukan dan
  - ✓ PERJANJIAN KREDIT adalah hal yang HALAL diperjanjikan menurut hukum positif di Indonesia.
5. Bahwa sejak Januari 2018 TERGUGAT III mulai menunggak membayar angsuran kepada TURUT TERGUGAT II sehingga sejak bulan Juli 2018 kolektabilitas kredit TERGUGAT III menjadi macet.

Atas tindakan TERGUGAT III yang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai Perjanjian Kredit tersebut, maka TURUT TERGUGAT II mengirimkan surat peringatan dan somasi kepada TERGUGAT III, yaitu :

  - Surat No.0730/KKKB/2018 perihal: Surat PeringatanKe-1 tanggal 2 Maret 2018
  - Surat No.1104/KKKB/2018 perihal: Surat PeringatanKe-2 tanggal 29 Maret 2018
  - Surat No.1447/KKKB/2018 perihal: Surat Peringatan Ke-3 tanggal 24 April 2018
  - Surat No.5639/HKM/2018 perihal : Penyelesaian Pinjaman (Somasi 1) tanggal 18 Mei 2018
  - Surat No. 5663/HKM/2018 perihal: Somasi Kedua tanggal 29 Juni 2018
  - Surat No. 5715/HKM/2018 perihal: Somasi Ketiga tanggal 8 Agustus 2018
6. Bahwa meskipun TERGUGAT III telah diperingatkan dan disomasi secara tertulis oleh TURUT TERGUGAT II, namun faktanya TERGUGAT III tetap tidak melaksanakan kewajibannya terhadap TURUT TERGUGAT II sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit, sehingga jelas TERGUGAT III telah melakukan tindakan kelalaian sebagaimana diatur

Halaman 12 dari 34 halaman putusan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Blb



dalam Pasal 10 Perjanjian Kredit, sebagai berikut:

**Pasal 10.1.:**

“Menyimpang dari ketentuan pasal 5 ayat 1 tersebut di atas, BCA berhak sewaktu- waktu menghentikan dan memutuskan Perjanjian Kredit ini dengan mengesampingkan ketentuan pasal 1266 Kitab Undang Undang Hukum Perdata sehingga tidak diperlukan surat pemberitahuan (somasi) atau surat peringatan juru sita atau surat lain yang serupa, sehingga dengan demikian seluruh utang DEBITOR kepada BCA harus dibayar dengan seketika dan sekaligus, dalam hal terjadi salah satu dari kejadian di bawah ini..

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

b.....dst.”

**Pasal 10.2.:**

“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 10.3.:**

“ Jika Utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 10.2 Perjanjian Kredit, maka BCA berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku kreditor untuk memperoleh pengembalian Utang dengan jalan oelaksanaan hak- haknya terhadap DEBITOR dan/atau harta kekavaannya, termasuk namun tidak terbatas pada oelaksanaan hak-hak BCA terhadap Agunan berdasarkan Dokumen Agunan.”

7. Bahwa mengingat TERGUGAT III telah lalai melaksanakan kewajibannya (*wanprestasi*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Perjanjian Kredit sehingga kredit masuk kolektibilitas macet, maka TURUT TERGUGAT II telah melaksanakan haknya selaku kreditur pemegang HakTanggungan, yaitu melakukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Sengketa melalui Kantor Pelayanan Kekayaan negara dan Lelang (KPKNL) Bandung dalam rangka penyelesaian utang TERGUGAT III yang macet tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan jo. Pasal 10 Perjanjian Kredit.
8. Bahwa Lelang Eksekusi Objek Sengketa tersebut telah dilaksanakan

Halaman 13 dari 34 halaman putusan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Blb





sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu :

- o Lelang pertama pada tanggal 10 April 2019 sebagaimana Risalah Lelang No. 471/30/2019 tanggal 10-04-2019 yang sebelumnya telah diumumkan melalui Surat Kabar Harian Jabar Ekspres tanggal 27 Maret 2019, dengan hasil lelang Tidak Ada Pembeli.
  - o Lelang kedua pada tanggal 21 Mei 2019 sebagaimana Risalah Lelang No. 690/30/2019 tanggal 21-05-2019 yang sebelumnya telah diumumkan melalui Surat Kabar Harian Jabar Ekspres tanggal 14-05-2019, dengan hasil lelang Tidak Ada Pembeli.
  - o Lelang ketiga pada tanggal 11 Desember 2019 sebagaimana Risalah Lelang No. 690/30/2019 tanggal 11-12-2019 yang sebelumnya telah diumumkan melalui Surat Kabar Harian Jabar Ekspres tanggal 27-11-2019. Dengan hasil lelang dibeli oleh PT. Bank Cental Asia Tbk. melalui Ribka Taftiani Elfrataria berdasarkan Surat Kuasa Nomot 639/ST/DIR/2019 tanggal 21 November 2019 dan akta Pernyataan Nomor 03 tanggal 28 November 2019 yang dibuat dihadapan Hj. Rosmarliana, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung Barat.
9. Bahwa dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang) pada pasal 78 mengatur sebagai berikut:
- Ayat (1)
- Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang,** dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris (akta de command), bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu sebelum atau selambat-lambatnya 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
- Ayat (2)
- Dalam Hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, bank ditetapkan sebagai Pembeli.
10. Bahwa dikarenakan pada proses lelang pertama dan kedua tidak ada pembeli, maka TURUT TERGUGAT II berdasarkan Pasal 78 PMK Lelang di atas, membeli sendiri agunan dalam lelang ketiga sebagaimana disebutkan dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor: 1802/30/2019 tanggal 11 Desember 2019 dan selanjutnya ditetapkan sebagai Pembeli karena jangka waktu 1 (satu) tahun tidak ada pembeli dari pihak lain yang ditunjuk oleh TURUT



TERGUGAT II.

11. Bahwa setelah ditetapkan sebagai pembeli berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 1802/30/2019 tanggal 11 Desember 2019 objek sengketa telah dibalik nama menjadi atas nama TURUT TERGUGATII sebagaimana diuraikan dalam **Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2027/Ciwaruga** tercatat atas nama **PT. Bank Central Asia, Tbk**

Demikian PENDAHULUAN ini TURUT TERGUGAT II sampaikan semoga dapat mempermudah Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara a quo

**DALAM EKSEPSI**

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

**GUGATAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL) DAN PREMATURE**

13. Bahwa mencermati Gugatan dari PARA PENGGUGAT terutama dalam dalil gugatannya angka 9 halaman 5 menyebutkan :

“Bahwa menurut hukum jual beli antara ayah dan anak kandung sebagai **calon ahli waris** tidak dibenarkan apabila tidak mendapatkan persetujuan dari **calon ahli wans** lainnya.”

Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa PARA PENGGUGAT memperlakukan objek sengketa yang kelak dianggap sebagai harta warisan dari pewaris *in casu* TERGUGAT I dan atau TERGUGAT II selaku orang tua PARA PENGGUGAT.

14. Bahwa dalam hukum positif di Indonesia **tidak dikenal istilah calon ahli waris**.

Berdasarkan **Pasal 852 KUH Perdata** dinyatakan :

“Ahli waris adalah anak-anak atau sekalian keturunan mereka, biar dilahirkan dari lain- lain perkawinan sekalipun, mewaris dari kedua orang tua, kakek nenek atau semua keluarga sedarah mereka selanjutnya dalam garis lurus ke atas dengan tiada perbedaan antara laki atau perempuan dan tiada perbedaan antara kelahiran lebih dahulu.

Mereka mewaris kepala demi kepala jika dengan si meninggal mereka bertalian keluarga dalam derajat kesatu dan masing-masing mempunyai hak karena diri sendiri; mereka mewaris pancang demi pancang, jika sekalian mereka atau sekedar sebagian mereka bertindak sebagai pengganti. “



Dan menurut KUH Perdata, prinsip dari pewarisan berdasarkan **Pasal 830 KUH Perdata** yaitu harta waris baru terbuka apabila terjadi suatu kematian dan menurut **Pasal 832 KUH Perdata** adanya hubungan darah antara pewaris dan ahli waris kecuali untuk suami atau isteri dari pewaris.

15. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 13 dan angka 14 di atas, maka jelas bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT adalah PREMATURE karena pewarisan belum terjadi /Halaman 5 dari 13 tidak ada peristiwa hukum kematian dan TIDAK JELAS karena terminologi calon ahli waris tidak dikenal dalam hukum positif Indonesia.

Berdasarkan uraian di atas alasan utama dari pokok gugatan tidaklah memiliki dasar hukum sesuai hukum positif di Indonesia dan syarat-syarat peristiwa pewarisan tidak pernah terjadi sehingga gugatan menjadi *premature* dan tidak jelas karena terminologi calon ahli waris tidak dikenal dalam hukum positif Indonesia.

Oleh sebab itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

#### **GUGATAN OBSCUUR LIBEL (ERROR IN OBJECTO)**

16. Bahwa PENGGUGAT dalam dalil gugatannya mempermasalahkan objek sengketa sebagaimana diuraikan PENGGUGAT dalam posita angka 3 dan

4 halaman 4 s/d halaman 5 Gugatan yaitu:

“Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II mempunyai harta perkawinan berupa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas kurang lebih 291 m<sup>2</sup> (dua ratus Sembilan puluh satu meter persegi)

**Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 5663/Ciwaruga** atas nama TERGUGAT I, terletak di Perumahan Parahyangan Permai Blok K-6 RT 001RW008 Desa Ciwaruga Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat “

(Penebalan huruf oleh TURUT TERGUGAT II)

“Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melaksanakan transaksi jual beli kepada anak kandungnya sendiri bernama DICKYH KUSUMA (TERGUGAT III) atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas kurang lebih 291 m<sup>2</sup> (dua ratus Sembilan puluh satu meter persegi) **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 5663/Ciwaruga**, Terletak di Perumahan Parahyangan Permai Blok K-6 RT 001 RW 008 Desa Ciwaruga Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung Barat Provinsi Jawa Barat, jual beli tersebut dilaksanakan tanpa persetujuan

Halaman 16 dari 34 halaman putusan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PARA PENGGUGAT sebagai anak kandung TERGUGAT I dan TERGUGAT II lainnya berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 352/2017 yang dibuat oleh Indirawati Hayuningtyas, SH (TURUT TERGUGAT I) (Penebalan huruf oleh TURUT TERGUGAT II)

## Angka 5, 6, 7 halaman 5

“Bahwa **Sertipikat Hak Milik Nomor: 5663/Ciwaruga** oleh TERGUGAT III kemudian dialihkan menjadi atas namanya sendiri Dickyh Kusuma (TERGUGAT III)”

“Bahwa **Sertipikat Hak Milik Nomor: 5663/Ciwaruga** tanpa mendapat persetujuan dari PARA PENGGUGAT kemudian dijadikan sebagai jaminan/agunan oleh TERGUGAT III atas pinjaman kredit pada PT. Bank Central Asia (TURUT TERGUGAT II)...dst

“Bahwa PARA PENGGUGAT merasa dirugikan dengan dihilangkan haknya atas objek sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas 291 m<sup>2</sup> (dua ratus Sembilan puluh satu meter persegi) terletak di Perumahan Parahyangan Permai Blok K-6 RT 001 RW 008 Desa Ciwaruga Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung Barat Provinsi Jawa Barat oleh karena sekarang ini objek tanah dan bangunan agunan/jaminan menjadi kredit macet pada TURUT TERGUGAT II.

Bahwa secara nyata PARA PENGGUGAT mendalilkan objek perkara adalah SHM No. 5663/Ciwaruga namun fakta hukumnya SHM No. 5663/Ciwaruga saat ini sudah tidak ada lagi secara hukum karena sudah **BERUBAH** menjadi **Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2027/Ciwaruga** tercatat atas nama **PT. Bank Central Asia, Tbk** (in casu TURUT TERGUGAT II) sehingga objek gugatan dalam gugatan *aquo* menjadi kabur/tidak jelas.

PARA PENGGUGAT telah salah dan keliru dalam mengajukan gugatan karena telah salah menyebutkan objek sengketa sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

## GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

17. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya halaman 4 angka 2 menyebutkan sebagai berikut:

“Bahwa dari perkawinan TERGUGAT I dan TERGUGAT II mereka dikaruniai 4 (empat) orang anak masing-masing bernama : Yudia Kusuma (PENGUGAT I). berdasarkan kutipan Akte Kelahiran Nomor: 2039/U/JP/1994 Kantor Pencatatan Sipil Kotamadya Jakarta Barat tanggal 6 Mei 1994, Dickyh Kusuma (TERGUGAT III) berdasarkan Kutipan Akte

Halaman 17 dari 34 halaman putusan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Blb

### 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)



Kelahiran Nomor: 58/1996 Kantor Pencatatan Sipil Kabupaten Sukabumi tanggal 20 Agustus 1996, Jayadi Kusuma (PENGUGAT II) berdasarkan Kutipan Akte Kelahiran Nomor: 12/2000 Kantor Pencatatan Sipil Kota Sukabumi tanggal 24 Februari 2000 dan Yovanka Aprillianty Kusuma (masih dibawah umur) berdasarkan Kutipan Akta Kelahiran Nomor: 3272CLI190520110002506 Kantor Pencatatan Sipil Kota Sukabumi tanggal 19 Mei 2011.

18. Bahwa dari uraian tersebut, PARA PENGUGAT mengakui bahwa adanya salah satu pihak yang seharusnya ditarik menjadi pihak dalam gugatan yaitu Yovanka Aprillianty Kusuma yang masih dibawah umur dengan menarik orangtuanya yaitu TERGUGAT I dan TERGUGAT II digugat dalam kapasitasnya sebagai wali dari *Yovanka Aprillianty Kusuma*. Uraian tersebut adalah pengakuan dari PARA PENGUGAT terkait kedudukan Yovanka Aprillianty Kusuma yang sama dengan PARA PENGUGAT yaitu sebagai anak dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II. Pengakuan adalah suatu alat bukti yang diakui dan diatur dalam hukum perdata secara khusus dalam Pasal 174-176 HIR, 311-313 RBg dan Pasal 1923-1928 KUH Perdata. Dan menurut Sudikno Mertokusumo dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*" halaman 159 yaitu :

**"Secara umum, pengakuan dapat didefenisikan sebagai suatu keterangan yang membenarkan peristiwa, hak, atau hubungan hukum yang diajukan oleh lawan"**

dan nilai dari Pengakuan disebutkan dalam Pasal 1925 KUH Perdata sebagai berikut:

**"Pengakuan yang diberikan di hadapan hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikan baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu"**

Berdasarkan uraian di atas, maka dengan tidak diikutsertakannya Yovanka Aprillianty Kusuma atau walinya yang sah secara hukum sebagai salah satu pihak dalam Gugatan menyebabkan Gugatan menjadi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara menyatakan gugatan PARA PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

19. Bahwa segala yang diuraikan dalam PENDAHULUAN dan dalam EKSEPSI di atas dianggap diulang dan merupakan satu kesatuan

Halaman 18 dari 34 halaman putusan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Blb





dengan uraian dalam POKOK PERKARA.

20. Bahwa TURUT TERGUGAT II hanya akan menanggapi dalil-dalil PARA PENGGUGAT yang berkaitan langsung dengan kepentingan hukum dari TURUT TERGUGAT II.
21. Bahwa PARA PENGGUGAT pada dalil gugatan angka 4 halaman 4 s.d. angka 6 halaman 5 pada pokoknya merasa keberatan dilakukannya jual beli atas Objek Sengketa antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II selaku penjual dengan TERGUGAT III selaku pembeli yang kemudian Objek Sengketa tersebut dijaminan oleh TERGUGAT III kepada TURUT TERGUGAT II terkait dengan fasilitas kredit yang telah diperoleh TERGUGAT III dari TURUT TERGUGAT II.
22. Bahwa berdasarkan pasal 1320 KUHP Perdata diatur mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian, yaitu sebagai berikut:
  - a. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
  - b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
  - c. suatu pokok persoalan tertentu;
  - d. suatu sebab yang tidak terlarang.
23. Bahwa Perjanjian Jual Beli Objek Sengketa antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II selaku penjual dengan TERGUGAT III selaku pembeli sesuai Akta Jual Beli Nomor 352/2017 tanggal 17 Juli 2017 yang dibuat di hadapan Notaris Indirawati Hayuningtyas, SH (*In casu* TURUT TERGUGAT I) telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dengan rincian sebagai berikut:

NO	Unsur Pasal 1320 KUH	Penjual	Pembeli
1	Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya	H. Dedi R. Widjaja (TERGUGAT I) dengan mendapatkan persetujuan istrinya Julianty Darmawan (TERGUGAT) sepakat menjual sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diterangkan dalam SHM No.5663/Ciwaruga kepada TERGUGAT III.	Dickyh Kusuma (TERGUGAT III) sepakat untuk membeli SHM No. 5663/Ciwaruga dari TERGUGAT I dan disetujui oleh TERGUGAT II.



2	Kecakapan untuk membuat suatu perikatan	H. Dedi R. Widjaja dan Julianty Darmawan pada saat melakukan Akta Jual Beli Nomor 352/2017 tanggal 17 Juli 2017 dalam status perkawinan dan telah dewasa karena berumur masing-masing 50 tahun dan 47 tahun.	Dickyh Kusuma pada saat melakukan Akta Jual Beli Nomor 352/2017 tanggal 17 Juli 2017 berumur 20 tahun.  Berdasarkan Pasal 39 ayat 1 UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo Surat Edaran Menteri Agraria dan tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015 tentang Batasan Usia Dewasa dalam Rangka Pelayanan Pertanahan menetaDkan bahwa usia dewasa yang dapat melakukan perbuatan hukum dalam rangka pelayanan pertanahan adalah paling kurang 18 (delapan belas) tahun atau sudah kawin.  sehingga TERGUGAT III sudah cakap hukum saat melakukan jual beli.
---	---	--	--



3	Suatu pokok persoalan tertentu	Akta Jual Beli Nomor 352/2017 tanggal 17 Juli 2017 memperjanjikan mengenai jual beli suatu tanah dan bangunan sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor:5663/Ciwaruga
4	suatu sebab yang tidak terlarang	Jual Beli tanah / Objek Sengketa oleh pemilik sah selaku penjual ( <i>in casu</i> TERGUGAT I dan TERGUGAT II) kepada TERGUGAT Mil selaku pembeli adalah perbuatan hukum yang sah dan legal menurut hukum positif di Indonesia termasuk jual beli antara orang tua dan anak yang dalam hal ini telah terbukti cakap hukum.

Bahwa dikarenakan Jual Beli Objek Sengketa (**Sertipikat Hak Milik Nomor:5663/Ciwaruga**) adalah sah secara hukum dan kemudian Objek Sengketa sudah beralih menjadi Hak Milik dari TERGUGAT III, maka secara hukum TERGUGAT III berhak untuk melakukan segala perbuatan hukum terhadap Objek Sengketa (**Sertipikat Hak Milik Nomor:5663/Ciwaruga**).

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 20 Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ("UUPA") sebagai berikut:

- (1) Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Oleh sebab itu, TERGUGAT III selaku pemilik SAH Objek Sengketa (**Sertipikat Hak Milik Nomor:5663/Ciwaruga**) berkuasa penuh untuk menjaminkan Objek Sengketa sebagai agunan untuk menjamin pelunasan hutang TERGUGAT III yang timbul akibat Perjanjian Kredit antara TERGUGAT III dengan TURUT TERGUGAT II.

24. Bahwa PARA PENGGUGAT pada dalil gugatan angka 7 s.d. angka 9 halaman 5 pada pokoknya mendalilkan telah merasa dirugikan dengan dihilangkannya hak PARA PENGGUGAT atas Objek Sengketa karena Objek Sengketa menjadi agunan kredit macet pada TURUT TERGUGAT II dan telah diambil alih dalam lelang oleh TURUT TERGUGAT II.

Menurut PARA PENGGUGAT jual beli antara ayah dan anak kandung sebagai calon ahli waris tidak dibenarkan apabila tidak mendapatkan persetujuan dari calon ahli waris lainnya.



Bahwa perlu PARA PENGGUGAT pahami bahwa dalam hukum waris terdapat prinsip pewarisan, yaitu baru terjadi pewarisan apabila ada kematian.

Prinsip ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

“Pewarisan hanya terjadi **karena kematian.**”

Dalam Kompilasi Hukum Islam Pasal 171 huruf b dan huruf c menjelaskan :

“Pewaris adalah orang yang **pada saat meninggalnya** atau yang **dinyatakan meninggal** berdasarkan putusan Pengadilan beragama Islam, meninggalkan ahli waris dan harta peninggalan.”  
dan

“Ahli waris adalah orang yang **pada saat meninggal dunia** mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris.”

Dikarenakan TIDAK ADA peristiwa hukum KEMATIAN, maka jelas dalam hal ini TIDAK ADA PEWARISAN,

Bahwa demikian pula Objek Sengketa juga jelas TIDAK tergolong sebagai boedel waris pada saat dilakukannya Jual Beli antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai Penjual dengan TERGUGAT III sebagai Pembeli.

Selain itu penjualan Objek Sengketa oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II (suami istri) kepada TERGUGAT III sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 352/2017 tanggal 17 Juli 2017 jelas tidak diperlukan persetujuan dari pihak manapun termasuk dari pihak PARA PENGGUGAT, mengingat pada saat jual beli terjadi Objek Sengketa adalah harta bersama / milik TERGUGAT I dan TERGUGAT selaku suami istri.

Harta bersama merupakan hak penuh milik suami dan Istri yang diatur dalam Undang- Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan Pasal 36 mengatur:

- “(1) Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.
- (2) Mengenai harta bawaan masing-masing, suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya”

Halaman 22 dari 34 halaman putusan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Blb



berdasarkan penjelasan di atas, maka sangat jelas bahwa terkait dalil PARA PENGGUGAT yang merasa dirugikan dengan adanya Jual Beli antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan TERGUGAT III adalah **MENGADA-ADA dan TANPA DASAR HUKUM sama sekali.**

Oleh karena itu TURUT TERGUGAT II tegaskan kembali bahwa Akta Jual Beli Nomor 352/2017 tanggal 17 Juli 2017 yang dibuat di hadapan Notaris Indirawati Hayuningtyas, SH (*In casu* TURUT TERGUGAT I) adalah SAH dan MENGIKAT serta **TIDAK MEMERLUKAN PERSETUJUAN DARI SIAPAPUN TERMASUK DARI PARA PENGGUGAT.**

Berdasarkan uraian di atas, maka dalil PARA PENGGUGAT dalam angka 7 s/d angka 9 halaman 5 sudah seharusnya ditolak atau setidaknya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*.

25. Bahwa dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada angka 10 halaman 6 s.d. angka 15 halaman 7 dan angka 20 halaman 7 pada pokoknya mendalilkan bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan adanya jual beli antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan TERGUGAT III yang menurut PARA PENGGUGAT merupakan jual beli pura-pura (*schijnhandeling*), dan jual beli tersebut tanpa adanya persetujuan dari PARA PENGGUGAT, sehingga dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat, dan meminta PARA TURUT TERGUGAT dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung. Bahwa berdasarkan yurisprudensi dan Surat Edaran Mahkamah Agung, bahwa secara hukum pembeli yang beritikad baik patut dilindungi, yang diuraikan sebagai berikut:

- ❖ Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996, **yang menyatakan bahwa :**
  - 1) Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi
  - 2) **Jual beli yang dilakukan hanya Pura-pura saja, hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik.**
- ❖ Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982, yang menyatakan bahwa :  
"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum "
- ❖ **Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 tanggal 12 September 2012** tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan

Halaman 23 dari 34 halaman putusan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Blb





Tugas Bagi Pengadilan pada bagian IX halaman 7 disebutkan:

“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang uang tidak berhak (obyek jual beli tanah)”

Bahwa Akta Jual Beli Nomor 352/2017 tanggal 17 Juli 2017 yang dibuat di hadapan Notaris Indirawati Hayuningtyas, SH (*In casu* TURUT TERGUGAT I) sebagaimana diuraikan di atas telah dibuat sesuai dengan syarat sahnya perjanjian dan akta tersebut merupakan bukti otentik, sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan secara hukum jelas terbukti bahwa antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan TERGUGAT III telah terjadi kesepakatan jual beli Objek Sengketa. Oleh karenanya jual beli dimaksud sudah seharusnya dipertahankan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Mengingat jual beli Objek Sengketa antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan TERGUGAT III ADALAH SAH maka penjaminan Objek Sengketa oleh TERGUGAT III selaku pemilik SAH Objek Sengketa kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 03025/2017 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 510/2017 tanggal 26-09-2017 juga jelas SAH, dan oleh karenanya sudah seharusnya penjaminan Objek Sengketa tersebut dipertahankan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Bahwa mengingat penjaminan Objek Sengketa tersebut sah maka peralihan kepemilikan Objek Sengketa dari sebelumnya milik TERGUGAT III kemudian beralih menjadi milik TURUT TERGUGAT II berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 1802/30/2019 tanggal 11 Desember 2019 juga SAH, sehingga sudah sepatutnya hak dari TURUT TERGUGAT II dilindungi oleh Hukum sehingga dalil gugatan PARA PENGGUGAT angka 10 halaman 6 s.d. angka 15 halaman 7 dan angka 20 halaman 7 sudah seharusnya ditolak atau setidaknya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

26. Bahwa dalil gugatan PARA PENGGUGAT angka 21 halaman 8 dan petitum gugatan angka 2 halaman 8 yang pada pokoknya memohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Objek Sengketa sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Berdasarkan Pasal 227 HIR, bahwa sebelum menetapkan sita maka hakim harus benar- benar memastikan bahwa ada dugaan yang

Halaman 24 dari 34 halaman putusan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralasan, bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur. Dan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 5 tahun 1975 perihal Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) angka 1 huruf a menentukan :

- a. agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan sekali-kali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 227 H.I.R./261 R.Bg

Selain itu sebagaimana dalam uraian PENDAHULUAN dan EKSEPSI TURUT TERGUGAT II di atas bahwa Objek Sengketa *Sertipikat Hak Milik Nomor : 5663/Ciwaruga* saat ini telah berubah menjadi **Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2027/Ciwaruga** tercatat atas nama **PT Bank Central Asia Tbk.**

Dengan demikian sudah pasti sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap objek hukum yang sudah musnah/berubah.

Oleh karena itu sudah sepatutnya permohonan sita jaminan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *aquo*.

Berdasarkan uraian TURUT TERGUGAT II dalam PENDAHULUAN, EKSEPSI, dan POKOK PERKARA tersebut di atas, TURUT TERGUGAT II dengan ini mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *aquo* melindungi hak/kepentingan hukum TURUT TERGUGAT II selaku pemilik/pembeli lelang yang beritikad baik atas Obyek Sengketa, dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT II;
- Menyatakan bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)
- Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara menurut hukum.

### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara menurut hukum.

Halaman 25 dari 34 halaman putusan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Blb



**Atau**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak hadir maka dianggap tidak menggunakan haknya mengajukan jawaban dalam perkara ini;

Menimbang bahwa terhadap jawaban pihak Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam Replik dan pihak Para Tergugat telah menanggapi kembali dalam duplik masing-masing sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

- fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3217022102080006 atas nama kepala keluarga H.Dedi R Widjadja, SE.MM, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-1;
- Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor 2039/U/JP/1994, atas nama Yudia Kusuma, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P- 2;
- Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor 12/2000, atas nama Jayadi Kusuma, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P- 3;
- Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor 58/1996, atas nama Dickyh Kusuma, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P- 4;
- Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 5663, Desa Ciwaruga atas nama Tergugat I yang telah dialihkan menjadi atas nama Tergugat III, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-5;
- Fotokopi Akta Jual Beli nomor 352/2017, yang dibuat oleh Indirawati Hayuningtyas, S.H. (PPAT), antara Tergugat I (Haji Dedi R Widjadja dan Tergugat III (Dickyh Kusuma), selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P -6;
- Fotokopi Surat dari BCA kepada Dickyh Kusuma perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Pertama, tanggal 25 Februari 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P -7;

Menimbang bahwa, seluruh bukti Fotokopi bukti surat P – 1 sampai dengan P -7 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan untuk bukti P- 5 dan bukti P – 6 Fotokopi dari Fotokopi (aslinya ada di Turut Tergugat II), bukti P – 7 Fotokopi dari fotokopi (Asli ada Tergugat III), kemudian seluruh surat bukti telah diberi nomor urut dan diberi tanda untuk itu; selanjutnya seluruh fotokopi surat bukti tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Penggugat Dalam Perkara ini untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, pihak Turut Tergugat II mengajukan bukti surat sebagai berikut:

- fotokopi Akta Perjanjian Kredit No.40 tanggal 17 Juli 2017 dibuat di hadapan Notaris Indirawati Hayuningtyas, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TT.II -1;
- Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No.03025/2017, tanggal 13 november 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TT.II - 2;
- Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No.510/2017, tanggal 26 September 2017, dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Indirawati Hayuningtyas, S.H. selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TT.II- 3;
- Fotokopi Akta Jual Beli No.352/2017, tanggal 17 Juli 2017, atas nama Tn.Dickyh Kusuma, dibuat dihadapan Pejabat pembuat Akta tanah (PPAT) Indirawati Hayuningtyas, S.H. selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TT.I- 4;
- Fotokopi Surat Peringatan ke-1 tanggal 2 Maret 2018, Nomor 0730/KKKB/2018, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TT.II - 5;
- Fotokopi Surat Peringatan ke-2 tanggal 24 April 2018, Nomor 1104/KKKB/2018, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TT.II - 6;
- Fotokopi Surat Peringatan ke-3 tanggal 29 Maret 2018, Nomor 1447/KKKB/2018, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TT.II - 7;
- Fotokopi Surat perihal Penyelesaian injaman (Somasi I), tanggal 18 Mei 2018, No. 5639/HKM/2018, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TT.II - 8;
- Fotokopi Surat perihal Somasi kedua, tanggal 29 Juni 2018, No.5663/HKM/2018, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TT.II - 9;
- Fotokopi Surat perihal Somasi ketiga, tanggal 8 Agustus 2018, No.5715/HKM/2018, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TT.II – 10;
- Fotokopi Salinan Risalah lelang Nomor 471/30/2019, tanggal 10 April 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TT.II – 11;

Halaman 27 dari 34 halaman putusan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Blb

#### 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

- Fotokopi Pengumuman Koran lelang tanggal 10 April 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TT.II – 12;
- Fotokopi Salinan Risalah lelang Nomor 690/30/2019, tanggal 21 Mei 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TT.II – 13;
- Fotokopi Pengumuman Koran lelang tanggal 21 Mei 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TT.II – 14;
- Fotokopi Kutipan Risalah lelang Nomor 1802/30/2019, tanggal 11 Desember 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TT.II – 15;
- Fotokopi Pengumuman Koran lelang Nomor 1802/30/2019, tanggal 11 Desember 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TT.II – 16;
- Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2027/Ciwaruga, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TT.II – 17;

Menimbang bahwa, Fotokopi bukti surat TT.II – 1 sampai dengan TT.II - 17 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TT.II – 2, TT.II – 3, TT.II – 5, T.II – 6, TT.II – 7, TT.II – 14, TT.II – 15, T.II - 16 Fotokopi dari Fotokopi, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini,

Menimbang bahwa pada akhirnya kedua belah pihak baik Para Penggugat maupun Turut Tergugat II, telah menyampaikan kesimpulannya masing-masing pada persidangan tanggal 10 Agustus 2021 dan menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi melainkan mohon putusan .

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini haruslah dipandang sebagai sudah termasuk dalam duduknya perkara ini.

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam surat gugatan;

Menimbang bahwa dalam jawabannya pihak Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi.

### I. DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa apabila diringkas, maka eksepsi pihak Turut Tergugat II dapat dirumuskan meliputi hal-hal sebagai berikut :

1. Eksepsi gugatan tidak jelas (*obscuur libel*) dan Prematur;
2. GUGATAN OBSCUUR LIBEL (**ERROR IN OBJECTO**)
3. **GUGATAN KURANG PIHAK** (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Halaman 28 dari 34 halaman putusan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Blb





Menimbang bahwa dari seluruh eksepsi tersebut, pertimbangan Majelis adalah sebagaimana terurai di bawah ini;

1. Eksepsi gugatan tidak jelas (*obscur libel*) dan Prematur;

Menimbang bahwa di dalam Gugatan PARA PENGGUGAT mendalilkan: "Bahwa menurut hukum jual beli antara ayah dan anak kandung sebagai **calon ahli waris** tidak dibenarkan apabila tidak mendapatkan persetujuan dari **calon ahli wans** lainnya."

Menimbang bahwa, dapat ditarik kesimpulan bahwa PARA PENGGUGAT mempermasalahkan objek sengketa yang kelak dianggap sebagai harta warisan dari pewaris in casu TERGUGAT I dan atau TERGUGAT II selaku orang tua PARA PENGGUGAT.

Menimbang Bahwa, dalam hukum positif di Indonesia **tidak dikenal istilah calon ahli waris**.

Menimbang, bahwa dalil gugatan Prematur. Berdasarkan **Pasal 852 KUH Perdata** dinyatakan :

"Ahli waris adalah anak-anak atau sekalian keturunan mereka, biar dilahirkan dari lain- lain perkawinan sekalipun, mewaris dari kedua orang tua, kakek nenek atau semua keluarga sedarah mereka selanjutnya dalam garis lurus ke atas dengan tiada perbedaan antara laki atau perempuan dan tiada perbedaan antara kelahiran lebih dahulu.

Mereka mewaris kepala demi kepala jika dengan si meninggal mereka bertalian keluarga dalam derajat kesatu dan masing-masing mempunyai hak karena diri sendiri; mereka mewaris pancang demi pancang, jika sekalian mereka atau sekedar sebagian mereka bertindak sebagai pengganti. "

Dan menurut KUH Perdata, prinsip dari pewarisan berdasarkan **Pasal 830 KUH Perdata** yaitu harta waris baru terbuka apabila terjadi suatu kematian dan menurut **Pasal 832 KUH Perdata** adanya hubungan darah antara pewaris dan ahli waris kecuali untuk suami atau isteri dari pewaris.

Menimbang bahwa, berdasarkan uraian di atas alasan utama dari pokok gugatan tidaklah memiliki dasar hukum sesuai hukum positif di Indonesia dan syarat-syarat peristiwa pewarisan tidak pernah terjadi sehingga gugatan menjadi premature dan tidak jelas karena terminologi calon ahli waris tidak dikenal dalam hukum positif Indonesia.

Menimbang, bahwa dengan demikian obyek sengketa yang digugat sudah beralih dan tidak ada lagi, sehingga dengan demikian eksepsi mengenai gugatan yang obscure libel dan premature dapat dikabulkan;

2. GUGATAN OBSCUR LIBEL (**ERROR IN OBJECTO**)



Menimbang bahwa, PARA PENGGUGAT merasa dirugikan dengan dihilangkan haknya atas objek sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas 291 m<sup>2</sup> (dua ratus Sembilan puluh satu meter persegi) terletak di Perumahan Parahyangan Permai Blok K-6 RT 001 RW 008 Desa Ciwaruga Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung Barat Provinsi Jawa Barat oleh karena sekarang ini objek tanah dan bangunan agunan/jaminan menjadi kredit macet pada (Bank BCA) TURUT TERGUGAT II.

Menimbang bahwa, GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS (error in objecto), dikarenakan objek perkara dalam perkara a quo adalah SHM No. 5663/Ciwaruga, namun fakta hukumnya SHM No. 5663/Ciwaruga saat ini sudah tidak ada lagi secara hukum karena sudah **BERUBAH** menjadi **Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2027/Ciwaruga** tercatat atas nama **PT. Bank Central Asia, Tbk** (in casu TURUT TERGUGAT II).

Menimbang bahwa, Kekeliruan dan kesalahan pihak mengakibatkan gugatan cacat error in objecto (kekeliruan mengenai obyek sengketa) sehingga gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasikan mengandung cacat formal, dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

3. Tentang Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*exceptio plurium litis consortium*).

Bahwa dalam perkara Aquo Turut Tergugat II mengajukan eksepsi ini dengan dalil karena dalam perkara a quo orang yang ditarik menjadi pihak tidak lengkap karena masih ada pihak lain yang harus diikutsertakan dan diadakan sebagai pihak oleh Penggugat dalam perkara aquo, diantaranya adalah sebagai berikut ;

Bahwa berdasarkan keterangan PARA PENGGUGAT dalam gugatannya halaman 4 angka 2 bahwa dari perkawinan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah dikaruniai 4 (empat) orang anak masing-masing bernama : Yudia Kusuma (PENGUGAT I), Dickyh Kusuma (TERGUGAT III), Jayadi Kusuma (PENGUGAT II), dan **Yovanka Aprillianty Kusuma (masih dibawah umur) yang dalam perkara a quo TERBUKTI tidak sebagai pihak.**

Seharusnya mengingat Yovanka Aprillianty Kusuma menurut keterangan PARA PENGGUGAT masih dibawah umur, PARA PENGGUGAT menarik orangtuanya yaitu TERGUGAT I dan TERGUGAT II digugat dalam kapasitasnya sebagai wali dari Yovanka Aprillianty Kusuma.

Menimbang, bahwa bentuk atau jenis eksepsi yang dapat diajukan terdiri atas a) *eksepsi diskualifikasi* atau *gemis aanhoedanigheid* dimana Penggugat bukan orang yang berhak, b) keliru pihak yang ditarik sebagai



tergugat, dan c) *exceptio plurium litis consortium* dimana orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap;

Menimbang, bahwa dari uraian eksepsi yang diajukan oleh Tergugat maka *eksepsi plurium litis consortium* yang diajukan adalah mengenai:

- Bahwa Yovanka Aprillianty Kusuma (masih dibawah umur) yang dalam perkara a quo TERBUKTI tidak sebagai pihak. Seharusnya mengingat Yovanka Aprillianty Kusuma menurut keterangan PARA PENGGUGAT masih dibawah umur, PARA PENGGUGAT menarik orangtuanya yaitu TERGUGAT I dan TERGUGAT II digugat dalam kapasitasnya sebagai wali dari Yovanka Aprillianty Kusuma.
- Gugatan kurang pihak (*Plurium litis consortium*), dimana pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap. Hal ini cukup beralasan karena obyek sengketa telah dilelang dan pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL Bandung) tidak ikut di Tarik sebagai pihak Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat dalam perkara a quo. Kekeliruan dan kesalahan pihak mengakibatkan gugatan cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang) sehingga gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasikan mengandung cacat formal, dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Menimbang, bahwa dengan tidak ditariknya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL Bandung) sebagai Pihak Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat, secara hukum akan menghambat pada saat pelaksanaan putusan maupun eksekusi putusan, oleh karenanya gugatan harus disempurnakan;

Menimbang, bahwa kewenangan untuk menggugat seseorang menjadi Tergugat sepenuhnya adalah hak Penggugat, sebagaimana Yurisprudensi mahkamah Agung RI yang menggariskan ketentuan hukum, bahwa siapa yang akan ditarik sebagai pihak Tergugat dalam suatu gugatan perdata adalah hak sepenuhnya dari Penggugat (Vide putusan MA RI Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971) yang kaidah hukumnya menyebutkan "asas hukum acara perdata aalah bahwa hanya Penggugat yang berwenang untuk menentukan siapa yang akan digugatnya sebagai Tergugat di Pengadilan";

Menimbang, bahwa walaupun Para Penggugat memiliki kebebasan untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya, akan tetapi dalam perkara seperti yang diajukan oleh Penggugat ini, tidaklah dapat dilepaskan dari pihak-pihak lain yang memiliki keterkaitan dengan obyek sengketa, oleh



karenanya pihak-pihak lain yang terkait dengan obyek sengketa harus pula dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini agar penyelesaian perkaranya menjadi tuntas dan untuk menghindari adanya putusan yang saling bertentangan dengan demikian eksepsi yang diajukan Turut Tergugat II mengenai gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium) beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis hakim berpedapat eksepsi Turut Tergugat II sebagaimana telah dipertimbangkan diatas mengandung cacat formal dalam bentuk Plurium Litis Consortium (gugatan kurang pihak),oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (**niet ontvankelijke verklaard**), hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 yang kaidah hukumnya menyebutkan “Gugatan kurang pihak/kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima “, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 yang kaidah hukumnya menyebutkan”Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat” Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 yang kaidah hukumnya menyebutkan “Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak;;

Menimbang, bahwa berdasar pada pertimbangan terhadap eksepsi tentang kurang pihak sebagaimana telah diuraikan sebelumnya,maka harus dinyatakan disini bahwa eksepsi tersebut terbukti dan relevan sehingga patut untuk diterima;

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwamaksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam surat gugatan.

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Turut Tergugat II yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak telah dinyatakan diterima, maka pokok perkara dan pokok sengketa kedua belah pihak tidak perlu dipertimbangkan lagi ,melainkan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima. (*niet ontvankelijk verklaard / N.O* )

Menimbang bahwa oleh karena gugatan telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada pihak Penggugat .

Mengingat peraturan yang berlaku dan bersangkutan dalam perkara ini;

### **MENGADILI:**

#### **I. DALAM EKSEPSI**

- Menyatakan menerima eksepsi Turut Tergugat II;

Halaman 32 dari 34 halaman putusan Nomor 63/Pdt.G/2021/PN BIlb



II. DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.095.000,- (Tiga juta sembilan puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A pada hari Senin tanggal 23 Agustus 2021, oleh kami Dr. Abdul Aziz, S.H.,M.Hum. sebagai Hakim Ketua, Adrianus Agung Putrantono, S.H. dan Suwandi, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Blb tanggal 09 Maret 2021, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 24 Agustus 2021, oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu Wuryani Retnaningsih, Panitera Pengganti dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Turut Tergugat II tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat I;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Adrianus Agung Putrantono, S.H.

Dr. Abdul Aziz, S.H., M.Hum.

Suwandi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Wuryani Retnaningsih





Perincian Biaya:

- Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
- Biaya Proses	: Rp. 75.000,-
- Biaya Redaksi	: Rp. 10.000,-
- Biaya Materai	: Rp. 10.000,-
- Biaya PNBP	: Rp. 30.000,-
- Biaya panggilan	: <u>Rp.2.900.000,-</u>
Jumlah	: Rp.3.095.000,-(Tiga juta Sembilan puluh lima ribu rupiah).