



**P U T U S A N**  
**Nomor 159/PDT/2020/PT. BDG.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**WIDJI SUDIBIO TANUHARDJO**, beralamat di Jln. H. Kurdi Timur III No. 50 , RT.

008 / RW. 010, Kelurahan Pelindung Hewan, Kecamatan Astanaanyar, Kota Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada M.Sandyan Syach, S.H., M.H. dan Nopber Siregar, S.H., para Advokat pada SANDYANSYACH & Partners, beralamat di jalan Saad No.7B, lantai 3, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tertanggal 25 Nopember 2016, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I.A tanggal 5 Desember 2016 nomor 895.HT.04.10 Tahun 2016, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula PENGGUGAT**;

**Lawan :**

1. **TOMMY SURYAWARDHANY**, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kota Bandung, jalan Terusan Dadali No. 57, RT. 003 / RW. 002, Kelurahan Maleber, Kecamatan Andir, Kota Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Benny Chandra dan Rudy B. Junaidi, Advokat, yang beralamat di Bandung Jalan Rajawali Barat Nomor 81, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Desember 2016; selanjutnya disebut **TERBANDING I semula TERGUGAT I** ;
2. **ENDANG USMAN, S.H.**, Notaris, beralamat kantor di Jalan Raya Cinunuk No. 116, Kabupaten Bandung,dalam hal ini memberikan kuasa kepada Djuhana Charda,S.H. dan Sopiadi, S.H. keduanya Advokat dan Pengacara yang berkantor pada Kantor Advokat dan Pengacara Djuhana Charda, SH. & Rekan, yang beralamat di Jalan Karapitan No. 127 A / 36 B (belakang Toko Besi Teguh) Kota Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Januari 2017, selanjutnya disebut **TERBANDING II semula TERGUGAT II** ;
3. **MEGAWATI NOTOUTOMO**, Mengurus rumah tangga,bertempat tinggal di Jalan H. Kurdi III No. 50, RT. 008 / RW. 010, Kelurahan Pelindung Hewan, Kecamatan

*Halaman 1 dari 26 Putusan Nomor 159/PDT/2020/PT. BDG*



Astanaanyar, Kota Bandung, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Prandinata Siburian, Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum Wawan HS Sihombing & Rekan, yang beralamat dan berkedudukan kantor di Jalan Margaluyu No. 115, 02 / 09, Margaasih, Kec. Buah Batu, Kota Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 04 April 2017, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING** semula **TURUT TERGUGAT** ;

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

Membaca, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 12 Maret 2020, Nomor 159/.PDT/2020/PT.BDG tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Membaca, berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I.A , tanggal 9 Agustus 2017, Nomor 243 /Pdt.G /2016 /PN.Blb;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Membaca, gugatan Penggugat/Pembanding tertanggal 1 Desember 2016, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I.A pada tanggal 7 Desember 2016 dalam Register Nomor 243/Pdt.G/2016/ PN.Blb , yang uraian gugatan selengkapnya sebagai berikut :

1. Bahwa, baik Penggugat maupun Tergugat I keduanya bertempat tinggal di dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Bandung.
2. Bahwa, Penggugat sebagai pengusaha selain memiliki tagihan piutang juga memiliki kewajiban utang kepada pihak lain.
3. Bahwa, untuk kepentingan yang mendesak Penggugat berutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 3.150.000.000,- (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah) dengan ketentuan akan dikembalikan berikut keuntungannya seluruhnya sebesar Rp. 4.500.000.000,- (empat miliar lima ratus juta rupiah) pada tanggal 24 Agustus 2015.
4. Bahwa, untuk utang-piutang tersebut diatas, Penggugat menjadikan sebagai jaminan harta benda berupa tanah seluas 559 M<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh sembilan meter persegi) tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1457, Gambar Situasi tertanggal 08 September 1973 Nomor : 372/1973 yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Bandung Wetan, Kelurahan Tamansari berikut bangunan yang berdiri diatasnya setempat dikenal sebagai jalan Tamansari No. 62.

*Halaman 2 dari 26 Putusan Nomor 159/PDT/2020/PT. BDG*



5. Bahwa, untuk pinjaman uang tersebut diatas, memenuhi permintaan Tergugat I dilakukan melalui penyelundupan hukum dengan mengemasnya dalam bentuk perjanjian pengikatan jual beli atas harta benda milik Penggugat tersebut diatas yang terletak didalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Bandung.
6. Bahwa, untuk itu pada tanggal 24 Februari 2016 dibuat dan ditandatangani perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan diantara Penggugat dan Tergugat I yang kemudian dicatatkan dan didaftarkan kedalam buku khusus untuk itu pada Tergugat II.
7. Bahwa, selain perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut diatas, memenuhi permintaan Tergugat I ditandatangani kuasa untuk menjual dan/atau melepaskan hak sebagaimana ternyata dalam Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 48 tanggal 27 Pebruari 2015 dibuat oleh dan/atau dihadapan Tergugat II.
8. Bahwa, sekalipun Penggugat dan Tergugat I sebagai subyek hukum keduanya bertempat tinggal di dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Bandung dan harta benda tersebut dalam perjanjian pengikatan jual beli yang tidak lain adalah obyek jaminan utang piutang diantara Penggugat dan Tergugat berada didalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Bandung, namun didalam perjanjian dibawah tangan yang dibuat diantara Penggugat dan Tergugat I keduanya memilih domisili yang tetap dan umum untuk perjanjian tersebut dengan segala akibatnya di Kantor Penitera Pengadilan Negeri Kelas IA Bale Bandung di Kabupaten Bandung.
9. Oleh karenanya, sudah seharusnya Pengadilan Negeri Bale Bandung menerima gugatan Penggugat.
10. Bahwa, senyatanya Penggugat dan Turut Tergugat menandatangani dokumen-dokumen yang telah disiapkan Tergugat I dan Tergugat II pada hari Kamis tanggal 26 Pebruari 2015, sementara perjanjian Pengikatan Jual Beli diberi tanggal 24 Pebruari 2015 dan Surat Kuasa Menjual Nomor 48 diberi tanggal 27 Pebruari 2015. Sedangkan penandatanganan kesemua dokumen tersebut dilakukan dikediaman Tergugat II pada saat itu di jalan H. Zamzam No.6, Suryalaya, Buah Batu, Kota Bandung.
11. Bahwa, pencatatan tersebut pada angka 6. diatas dilakukan dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf a. Undang Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.



12. Bahwa, setelah tanggal jatuh tempo yang ditentukan tersebut pada angka 3. diatas, Penggugat hendak mengembalikan uang Tergugat I sebesar Rp 4.500.000.000,- (empat miliar lima ratus juta rupiah), namun Tergugat I menolak pengembalian serta meminta Penggugat untuk mengosongkan bangunan milik Penggugat tersebut.
13. Bahwa, tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut diatas merupakan tempat usaha dimana Penggugat menggantungkan hidup dan kehidupan keluarganya maupun karyawannya beserta keluarganya didalam menjalankan usaha jasa layanan dokumen, tidak terbatas hanya fotocopy semata.
14. Bahwa, ancaman Tergugat I untuk mengosongkan tanah berikut bangunan tempat usaha milik Penggugat menunjukkan itikad buruk Tergugat I hendak menguasai dan memiliki harta benda milik Penggugat secara melawan hak.
15. Bahwa, tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut diatas yang nyata memiliki nilai jual lebih dari 2 (dua) kali nilai utang Penggugat terhadap Tergugat I menjadi incaran Tergugat untuk dimiliki secara melawan hak.
16. Bahwa, Pasal 1320 KUHPerdara (BW) menyebutkan : “Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat : 1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) suatu hal tertentu; dan 4) suatu sebab yang halal.”
17. Bahwa, utang piutang yang dikemas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli menyalahi ketentuan perjanjian yang mensyaratkan suatu sebab (causa) yang halal.
18. Bahwa, sebab (causa) yang halal dimaksudkan agar para pihak yang membuat kesepakatan yang dituangkan kedalam perjanjian didasarkan pada itikad baik
19. Bahwa, Pasal 1335 KUHPerdara (BW) menyebutkan : “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.”
20. Bahwa, setidaknya pada tahun 2013, nilai tanah berikut bangunan milik Penggugat tersebut diatas, menurut harga pasar adalah sebesar Rp 11.333.507.000,- (sebelas miliar tiga ratus tiga puluh tiga juta lima ratus tujuh puluh rupiah) dan nilai tanah berikut bangunan milik Penggugat tersebut meningkat setiap tahunnya.
21. Bahwa, dengan penyesatan utang piutang dikemas menjadi pengikatan jual beli demikian, maka Tergugat akan memperoleh keuntungan sebesar Rp 8.183.507.000,- (delapan miliar seratus delapan puluh tiga juta lima ratus tujuh puluh rupiah) dari tagihan piutang sebesar Rp 3.150.000.000,- (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah).



22. Bahwa, bahwa, setinggi-tingginya bunga menurut ketentuan undang-undang yang dapat ditetapkan Hakim dimuka sidang pengadilan diatas bunga Bank adalah sebesar 6% (enam persen) sebagaimana dimaksud dalam Lembaran Negara (Staatsblaad) 1848 No.22.
23. Bahwa, bunga dan/atau keuntungan sebesar Rp 8.183.507.000,- (delapan miliar seratus delapan puluh tiga juta lima ratus tujuh ribu rupiah) dari pokok pinjaman utang sebesar Rp 3.150.000.000,- (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah) dapat dipastikan melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
24. Bahwa, perilaku Tergugat tidak ubahnya lintah yang menghisap darah Penggugat hingga habis tanpa menyisakan hidup dan kehidupan bagi Penggugat.
25. Bahwa, Penggugat mempunyai kekuatiran yang beralasan dan berkepentingan agar terlebih dahulu Pengadilan Negeri Bale Bandung menetapkan dan meletakkan sita jaminan (*conservatoir/revindicatoir beslag*) atas tanah seluas seluas 559 M<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh sembilan meter persegi) tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1457, Gambar Situasi tertanggal 08 September 1973 Nomor : 372/1973 yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Bandung Wetan, Kelurahan Tamansari berikut bangunan yang berdiri diatasnya setempat dikenal sebagai jalan Tamansari No.62.
26. Bahwa, sita jaminan (*revindicatoir beslag*) tersebut beralasan mengingat asli dari buku Sertipikat Hak Milik Nomor 1457 tersebut diatas milik Penggugat dan Turut Tergugat berada dalam kekuasaan Tergugat I.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat mohon dengan hormat kiranya Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I.A, c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 24 Februari 2015 yang dibuat diantara Penggugat dan Tergugat I dengan segala akibat hukumnya atau setidaknya menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 24 Februari 2015 yang dibuat diantara Penggugat dan Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan batal Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor : 48 tertanggal 27-02-2015 yang dibuat dihadapan dan/atau oleh Tergugat II dengan segala akibat hukumnya atau setidaknya menyatakan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor : 48 tertanggal 27-02-2015 tidak mempunyai kekuatan hukum;

Halaman 5 dari 26 Putusan Nomor 159/PDT/2020/PT. BDG



4. Memerintahkan Tergugat II untuk menghapus dan/atau mencoret dari buku khusus untuk pendaftaran Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat diantara Penggugat dan Tergugat I;
  5. Menyatakan Penggugat berutang kepada Tergugat sebesar Rp 3.150.000.000,- (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah) ;
  6. Menghukum Penggugat untuk membayar utang kepada Tergugat sebesar Rp 3.150.000.000,- (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah) setelah putusan berkekuatan hukum tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*) ;
  7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini
  8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag/revindicatoir beslag*) tersebut ;
  9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;
- Bilamana Pengadilan Negeri Bale Bandung berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Membaca, Jawaban Tergugat I tertanggal 29 Maret 2017 yang uraian selengkapnya sebagai berikut :

A. **DALAM KONPENSI** :

**Dalam Eksepsi** :

**Tentang aanhanging gedung** :

1. Bahwa, fundamentum petendi dari gugatan Penggugat dalam perkara ini berpokok pangkal pada maupun berhubungan dengan sebagaimana posita gugatannya pada butir 3,4,5,6 dan 7 yang berbunyi :
  - “3. Bahwa, untuk kepentingan yang mendesak Penggugat berutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 3.150.000.000,- (tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah) dengan ketentuan akan dikembalikan berikut keuntungannya seluruhnya sebesar Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) pada tanggal 24 Agustus 2015.”
  - “4. Bahwa, untuk utang piutang tersebut diatas, Penggugat menjadikan sebagai jaminan harta benda berupa tanah seluas 559 m<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh sembilan meter persegi) tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1457, Gambar Situasi tertanggal 08 September 1973 Nomor 372/1973 yang terletak di Propinsi Jawa Barat Kota Bandung, Kecamatan Bandung Wetan, Kelurahan Tamansari, berikut bangunan yang berdiri diatasnya setempat dikenal sebagai jalan Tamansari No. 62.”



"5. Bahwa, untuk pinjaman uang tersebut diatas, memenuhi permintaan Tergugat I dilakukan melalui penyelundupan hukum dengan mengemasnya dalam bentuk perjanjian Pengikatan Jual Beli atas harta benda milik Penggugat tersebut diatas, yang terletak didalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Bandung."

"6. Bahwa, untuk itu pada tanggal 24 Februari 2016 dibuat dan ditandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan diantara Penggugat dan Tergugat I yang kemudian dicatatkan dan didaftarkan kedalam buku khusus untuk itu pada Tergugat II."

"7. Bahwa, selain Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut diatas, memenuhi permintaan Tergugat I ditandatangani Kuasa untuk menjual dan/atau melepaskan hak sebagaimana ternyata dalam Surat Kuasa untuk Menjual Nomor 48 tanggal 27 Februari 2015 dibuat oleh dan/atau dihadapan Tergugat II."

dengan menuntut batal Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 24 Februari 2015 dan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 48 tertanggal 27 Februari 2015 yang dibuat dihadapan dan/atau Tergugat II dengan segala akibat hukumnya atau setidaknya menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

2. Bahwa, akan tetapi dalam perkara lain, yaitu perkara yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung, Vide Putusan tanggal 12 Oktober 2016 registrasi nomor : 40/Pdt.G/2016/PN.Blb. gugatan Penggugat/Widji Sudibio Tanuhardjo juga berpokok pangkal pada maupun berhubungan dengan seperti tersebut di atas, dengan menuntut juga sebagaimana Petitum dalam perkara tersebut, antara lain :

"3. Menyatakan Batal dan tidak sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 24 Februari 2015 di Notaris Endang Usman, SH (Tergugat – II)."

"4. Menyatakan Batal, tidak sah dan tidak berlaku segala bentuk kuasa-kuasa yang timbul dari adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 24 Februari 2015 di Notaris Endang Usman, SH (Tergugat – II)."

"3. Menyatakan bahwa hubungan Hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah hubungan Hutang-Piutang."

3. Bahwa, perkara registrasi nomor 40/Pdt.G/2016/PN.Blb. tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 12 Oktober 2016 dan terhadap Putusan mana Penggugat melalui kuasanya bernama Nopber Siregar, SH pada tanggal 25 Oktober 2016 telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung registrasi nomor 40/Pdt.G/2016/PN.Blb. tanggal 12 Oktober 2016 tersebut di Kepaniteraan

Halaman 7 dari 26 Putusan Nomor 159/PDT/2020/PT. BDG



Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk pemeriksaan dalam tingkat banding ke Pengadilan Tinggi Bandung, sehingga karenanya perkara a quo belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

4. Bahwa, oleh karena itu demi untuk menjamin adanya rechtzekerheid, maka seseorang tidak dapat dituntut tentang materie persoalan yang sama, pada saat yang bersamaan di Badan Peradilan.
5. Bahwa, Pengadilan Tinggi Bandung pada saat ini sedang memeriksa dan mengadili perkara gugatan/tuntutan Penggugat, sekarang Pembanding /Widji Sudibio Tanuhardjo perkara perdata Nomor 40/Pdt.G/2016 /PN.Blb .yang dimohonkan Banding, dan karenanya gugatan Penggugat/ Widji Sudibio Tanuhardjo dalam perkara sekarang ini belum waktunya untuk diajukan (terlalu dini).

Bahwa berlandaskan kepada hal-hal yang telah Tergugat I uraikan di atas, maka sudilah kiranya Pengadilan berkenan menjatuhkan putusan dalam perkara ini dengan putusan yang menyatakan :

- Menerima eksepsi Tergugat I ;
- Bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

**Dalam Pokok Perkara :**

Bahwa seandainya Pengadilan berpendapat lain, maka untuk itu Tergugat I hendak mengajukan jawaban terhadap materie pokok dalam perkara ini, demikian guna memenuhi persyaratan yang dikehendaki oleh ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dan dimaksudkan oleh Hukum Acara Perdata yang berlaku, dalam hal ini khususnya Pasal 136 H.I.R., sebagai berikut :

1. Bahwa, apa yang telah dikemukakan oleh Tergugat I dalam bagian dalam eksepsi di atas, mohon hendaknya dianggap dan dipergunakan pula dalam bagian dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa, Tergugat I menyangkal dan menolak semua dalil serta argumentasi Penggugat, kecuali apa yang diakui oleh Tergugat I dengan tegas dan bulat ;
3. Bahwa, tidak benar dalil Penggugat pada butir 3,4,5,6 dan 7 posita gugatannya yang mendalilkan :  
"3. Bahwa, untuk kepentingan yang mendesak Penggugat berutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 3.150.000.000,- (tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah) dengan ketentuan akan dikembalikan berikut keuntungannya



seluruhnya sebesar Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) pada tanggal 24 Agustus 2015.”

- “4. Bahwa, untuk utang piutang tersebut diatas, Penggugat menjadikan sebagai jaminan harta benda berupa tanah seluas 559 m<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh sembilan meter persegi) tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 1457, Gambar Situasi tertanggal 08 September 1973 Nomor : 372/1973 yang terletak di Propinsi Jawa Barat Kota Bandung, Kecamatan Bandung Wetan, Kelurahan Tamansari, berikut bangunan yang berdiri diatasnya setempat dikenal sebagai jalan Tamansari No. 62.”
- “5. Bahwa, untuk pinjaman uang tersebut diatas, memenuhi permintaan Tergugat I dilakukan melalui penyelundupan hukum dengan mengemasnya dalam bentuk perjanjian Pengikatan Jual Beli atas harta benda milik Penggugat tersebut diatas, yang terletak didalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Bandung.”
- “6. Bahwa, untuk itu pada tanggal 24 Februari 2016 dibuat dan ditandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan diantara Penggugat dan Tergugat I yang kemudian dicatatkan dan didaftarkan kedalam buku khusus untuk itu pada Tergugat II.”
- “7. Bahwa, selain Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut diatas, memenuhi permintaan Tergugat I ditandatangani Kuasa untuk menjual dan/atau melepaskan hak sebagaimana ternyata dalam Surat Kuasa untuk Menjual Nomor 48 tanggal 27 Februari 2015 dibuat oleh dan/atau dihadapan Tergugat II.”

Melainkan yang benar adalah :

- 3.1. Bahwa Tergugat I mendapatkan Hak atas tanah berikut bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 1457/Kel. Tamansari, luas 559 m<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh sembilan meter persegi), Gambar Situasi tanggal 08 September 1973 Nomor 372/1973, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Wilayah Cibeunying, Kecamatan Bandung Wetan, Kelurahan Tamansari, setempat dikenal sebagai jalan Tamansari Nomor 62, berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 24 Februari 2015 yang di Waarmerking dihadapan Endang Usman, SH, selaku Notaris di Kabupaten Bandung dan telah dibayar lunas Jo. Akta Kuasa Menjual tertanggal 27 Februari 2015 Nomor 48 mengenai tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1457/Kel. Tamansari yang dibuat/dikonsep oleh Endang Usman, SH, selaku Notaris di

Halaman 9 dari 26 Putusan Nomor 159/PDT/2020/PT. BDG



Kabupaten Bandung, kemudian Akta-nya dimasukan dalam buku daftar yang disediakan khusus untuk keperluan itu pada tanggal 26 Februari 2015 dibawah Nomor 1033/2015.

- 3.2. Bahwa karena Tergugat 1 merasa tidak pernah meminjamkan uang kepada Penggugat dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 1457/Kel. Tamansari, luas 559 m<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh sembilan meter persegi), Gambar Situasi tanggal 08 September 1973 Nomor : 372/1973, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Wilayah Cibeunying, Kecamatan Bandung Wetan, Kelurahan Tamansari, setempat dikenal sebagai jalan Tamansari Nomor 62, seperti - secara malafide - yang didalilkan oleh Penggugat, maka untuk itu Tergugat I mensomeer Penggugat untuk membuktikan dalil-nya pada phase pembuktian nanti.
4. Bahwa, mengenai dalil-dalil Penggugat yang selain dan selebihnya, oleh karena telah disangkal oleh Tergugat I dengan tegas dan bulat, maka dengan demikian Tergugat I dengan berlandaskan kepada principe yang berlaku dalam ilmu hukum pembuktian, yaitu affirmanti incumbit probato, yuncto Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) yuncto Hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung, Vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 15 April 1972 registrasi nomor 1121 K/Sip/1971 yang berbunyi :  
"Siapa yang mendalilkan sesuatu, haruslah membuktikan dalilnya."  
Maka dengan ini Tergugat I mensomeer Penggugat sesuai dengan kewajibannya untuk membuktikan dalilnya yang secara malafide menyatakan :
  - Bahwa Tergugat I pernah meminjamkan uang kepada Penggugat dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1457/Kel.Tamansari.Bahwa berlandaskan kepada segala sesuatu yang oleh Tergugat I telah diuraikan diatas, mohon sudilah kiranya Pengadilan berkenan untuk menjatuhkan Putusan dalam perkara ini sebagai berikut :
  - Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;
  - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

#### **B. DALAM REKONPENSII :**

Bahwa Penggugat dalam Rekonpensi, semula Tergugat I dalam konpensi, dengan ini mengajukan gugatan melawan/rekonpensi terhadap Tergugat dalam rekonpensi, semula Penggugat dalam Konpensi, sebagai berikut :

*Halaman 10 dari 26 Putusan Nomor 159/PDT/2020/PT. BDG*



1. Bahwa, segala sesuatu yang oleh Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi, telah dikemukakan dalam bagian “Dalam Kompensi” tersebut di atas, mohon hendaknya telah tercantum selengkapnya dalam bagian “Dalam Rekonpensi” ini, demikian pula mengenai Surat-Surat Bukti dan atau alat-alat bukti lainnya yang dipergunakan dalam bagian dalam Kompensi, dipergunakan pula dalam bagian “Dalam Rekonpensi” ini, karena saling kait mengait dan tidak dapat dipisahkan satu dengan lainnya.
2. Bahwa, di Bandung pada tanggal 24 Februari 2015, atas penawaran dan permintaan Widji Sudibio Tanuhardjo (Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi) kepada Tommy Suryawardhany (Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi) untuk menjual sebidang tanah miliknya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 1457/Kel. Tamansari, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Wilayah Cibeunying, Kecamatan Bandung Wetan, Kelurahan Tamansari, seluas 559 m<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh sembilan meter persegi), Gambar Situasi tanggal 08 September 1973 Nomor : 372/1973, berikut segala sesuatu yang berada di atas tanah tersebut setempat dikenal sebagai jalan Tamansari Nomor 62, yang Akta-nya dibuat/dikonsep oleh Endang Usman, SH, selaku Notaris di Kabupaten Bandung, kemudian Akta-nya dimasukkan dalam buku daftar yang disediakan khusus untuk keperluan itu pada tanggal 26 Februari 2015 dibawah Nomor 1033/2015.
3. Bahwa, transaksi jual beli tanah berikut bangunan tersebut di atas, belum bisa dilaksanakan pada waktu itu dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, karena Penggugat dalam Rekonpensi baru membayar dan diterima oleh Tergugat dalam Rekonpensi jumlah uang sebesar Rp. 3.150.000.000,- (tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah) dari harga sebesar Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah). Sedangkan sisanya sebesar Rp. 1.350.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar oleh Penggugat dalam Rekonpensi kepada Tergugat dalam Rekonpensi selambat-lambatnya pada tanggal 24 Agustus 2015 atau 6 (enam) bulan sejak Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 24 Februari 2015, kemudian Akta-nya dimasukkan dalam buku daftar yang disediakan khusus untuk keperluan itu di Kantor Endang Usman, SH selaku Notaris di Kabupaten Bandung pada tanggal 26 Februari 2015 dibawah Nomor 1033/2015.
4. Bahwa, Penggugat dalam Rekonpensi telah membayar sisanya sebesar Rp. 1.350.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 13 Agustus 2015 kepada dan diterima oleh Tergugat dalam Rekonpensi serta

*Halaman 11 dari 26 Putusan Nomor 159/PDT/2020/PT. BDG*



- ia/Tergugat dalam Rekonpensi menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1457/Kel. Tamansari kepada Penggugat dalam Rekonpensi.
5. Bahwa, setelah Penggugat dalam Rekonpensi menerima Sertipikat Hak Milik seperti tersebut di atas dari Tergugat dalam Rekonpensi, selang beberapa hari kemudian Penggugat dalam Rekonpensi bermaksud membuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, namun setelah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut mengadakan pengecekan terhadap Sertipikat tersebut di Kantor Badan Pertanahan Kota Bandung, yang mendapat penjelasan dari Pegawai Kantor Badan Pertanahan Kota Bandung, bahwa Sertipikat a quo ada yang memblokir dan Pemohonnya bernama Bardoth Sianturi, SH, sehingga tidak dapat dibuatkan Akta Jual Belinya.
  6. Bahwa, selanjutnya Penggugat dalam Rekonpensi berusaha menghubungi dan bertemu dengan Tergugat dalam Rekonpensi untuk mengetahui penyebab permasalahan tersebut, namun kenyataannya Tergugat dalam Rekonpensi selalu menghindarinya.
  7. Bahwa, belakangan Penggugat dalam Rekonpensi mendapat kabar dari Rekan Pengacara, bahwa ternyata di Pengadilan Niaga Jakarta Pusat, ada seorang bernama Setiani Tular selaku Pemohon PKPU dengan Surat Permohonannya tertanggal 15 Oktober 2015 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat pada tanggal 16 Oktober 2015 dibawah registrasi nomor 77/Pdt.Sus/PKPU/2015/PN.Niaga.Jkt.Pst. terhadap Widji Sudibio Tanuhardjo selaku Termohon PKPU, sekarang Tergugat dalam Rekonpensi ;

demikian dengan adanya perkara tersebut sekarang Penggugat dalam Rekonpensi memberi kuasa kepada seorang Pengacara untuk membela diri dalam perkara tersebut.

8. Bahwa, pada saat rapat para kreditur, kuasa Penggugat dalam Rekonpensi menyatakan, bahwa pihaknya berkeberatan bilamana tanah dan bangunan di jalan Tamansari No. 62 Bandung dimasukan sebagai jaminan pembayaran yang diserahkan oleh sekarang Tergugat dalam Rekonpensi/ Widji Sudibio Tanuhardjo yang akan digunakan untuk membayar kepada Kreditur, dikarenakan terhadap tanah dan bangunan tersebut telah dilakukan PPJB jauh sebelum tanggal perkara PKPU, antara debitur PKPU/ Widji Sudibio Tanuhardjo dengan pihak Tommy Suryawardhany/sekarang Penggugat dalam Rekonpensi.
9. Bahwa, sekarang Penggugat dalam Rekonpensi telah melaksanakan apa yang telah diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 24



Februari 2015 yang Akta-nya dimasukan dalam buku daftar yang disediakan khusus untuk itu di Kantor Endang Usman, SH, selaku Notaris di Kabupaten Bandung pada tanggal 26 Februari 2015 dibawah nomor 1033/2015, sehingga Penggugat dalam Rekonpensi dapat dikatagorikan sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus mendapatkan perlindungan hukum oleh Pengadilan. Yang sebaliknya oleh karena Tergugat dalam Rekonpensi tidak mau menyerahkan Aset-nya di jalan Tamansari No. 62 Bandung kepada Penggugat dalam Rekonpensi hingga sekarang walaupun telah dibayar lunas, sehingga Tergugat dalam Rekonpensi dapat dikatagorikan sebagai Penjual yang beritikad tidak baik, dan dengan selayaknya tidak perlu mendapatkan perlindungan hukum oleh Pengadilan.

10. Bahwa, sebenarnya baik Pemohon PKPU/ Setiani Tular dalam perkara registrasi nomor 77/Pdt.Sus/PKPU/2015/PN.Niaga.Jkt.Pst. maupun Tergugat dalam Rekonpensi/ Widji Sudibio Tanuhardjo, sudah tidak mempunyai hak lagi untuk memblokir atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 1457/Kel. Tamansari tersebut, karena atas tanah berikut bangunan-nya telah dilaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Penggugat dalam Rekonpensi jauh sebelum tanggal perkara registrasi nomor 77/Pdt.Sus/PKPU/2015/PN.Niaga. Jkt.Pst. sehingga dengan demikian tindakan dan perbuatan Pemohon PKPU maupun Tergugat dalam Rekonpensi/ Widji Sudibio Tanuhardjo tersebut yang telah memblokir Sertipikat Hak Milik Nomor 1457/Kel. Tamansari tersebut, merupakan perbuatan melawan hukum atau ingkar janji (wanprestasi) terhadap dan membawa kerugian kepada Penggugat dalam Rekonpensi.
11. Bahwa, untuk menghindarkan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi menjadi illusoir karena tidak ada lagi barang sengketa yang oleh Penggugat dalam Rekonpensi dapat dijadikan verhaals-object, dalam hal ini Penggugat dalam Rekonpensi merasa khawatir bahwa Tergugat dalam Rekonpensi akan memindah tangankan (buiten het bereik stellen) dan/atau menyewakan kepada pihak lain tanah dan bangunan sengketa tersebut dari gugatan /tuntutan Penggugat dalam Rekonpensi maka kiranya terdapat cukup alasan untuk berlandaskan pada kebutuhan dalam rechtspraktijk meletakkan sitaan jaminan (Conservatoir – Beslag) terhadap barang sengketa berupa tanah dan bangunan tersebut, yaitu :
  - Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1457/Kel. Tamansari yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Wilayah Cibeunying, Kecamatan Bandung Wetan, Kelurahan Tamansari, setempat dikenal



sebagai jalan Tamansari Nomor 62 Bandung, Sertipikat tertulis atas nama  
WIDJI SUDIBIO TANUHARDJO.

12. Bahwa, karena gugatan/tuntutan Penggugat dalam Rekonpensi didukung oleh bukti-bukti yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dan dimaksudkan oleh Pasal 180 H.I.R., ditambah adanya urgensinya, maka kiranya pada dasarnya Pengadilan dapat menetapkan bahwa Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun diadakan bantahan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya.
13. Bahwa, berlandaskan pada segala sesuatu yang oleh Penggugat dalam Rekonpensi telah diuraikan di atas, sudilah kiranya Pengadilan Negeri Bale Bandung sebelum memeriksa pokok perkara, terlebih dahulu memeriksa hal ikhwal mengenai Sitaan Jaminan (Conservatoir - Beslag) yang dimohonkan oleh Penggugat dalam Rekonpensi, dan menetapkan :
  - Memerintahkan kepada Juru Sita (Deuwaarder) pada Pengadilan Negeri Bale Bandung atau orang yang ditunjuk menggantikannya untuk melakukan Sitaan Jaminan (Conservatoir - Beslag) terhadap barang sengketa tersebut berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut, setempat dikenal sebagai jalan Tamansari No. 62 Bandung, sebagaimana dimaksud pada butir 11 (sebelas) tersebut di atas.

Selanjutnya Penggugat dalam Rekonpensi mohon sudilah kiranya Pengadilan berkenan memeriksa materie pokok (bodem-geschil) dalam perkara ini dan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

**PRIMAIR :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat dalam Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang setidak-tidaknya bersifat ingkar janji (wanprestasi) terhadap dan membawa kerugian kepada Penggugat dalam Rekonpensi ;
3. Menyatakan bahwa :
  - Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 24 Februari 2015 yang di Waarmerking dihadapan Endang Usman, SH, selaku Notaris di Kabupaten Bandung dibawah Nomor 1033/2015 tersebut.
  - Akta Surat Kuasa untuk menjual Nomor 48 tanggal 28 Februari 2015 yang dibuat oleh dan di hadapan Endang Usman, SH selaku Notaris di Kabupaten Bandung tersebut adalah Sah dan Berharga.



4. Menyatakan melepaskan objek tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 1457/Kel.Tamansari sebagai harta pailit dalam perkara Nomor 77/Pdt.Sus/PKPU/2015/PN.Niaga.Jkt.Pst. tersebut.
5. Menyatakan Pemblokiran oleh siapapun terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 1457/Kel. Tamansari atas nama Widji Tanuhardjo (Tan Tiang Bok) di Kantor Badan Pertanahan Kota Bandung adalah tidak sah dan harus diangkat ;
6. Menyatakan sah dan berharga Sitaan Jaminan (Conservatoir - Beslag) tersebut;
7. Menghukum Tergugat dalam Rekonpensi atau siapa saja yang telah memblokir Sertipikat Hak Milik Nomor 1457/Kel.Tamansari tertulis atas nama Widji Tanuhardjo (Tan Tiang Bok) untuk mengangkat pemblokiran pada Kantor Badan Pertanahan Kota Bandung ;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati putusan dalam perkara ini ;
9. Menetapkan bahwa Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun diadakan bantahan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya ;
10. Menghukum Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar segala biaya yang timbul karena perkara ini ;

#### SUBSIDIAIR :

Seandainya Pengadilan berpendapat lain Penggugat dalam Rekonpensi mohon agar Pengadilan berkenan memberikan Putusan ex aequo et bono dan untuk itu Penggugat dalam Rekonpensi dengan ini pula memohon :

Agar Pengadilan/Hakim karena Jabatannya (ambtshalve) menambah gugatan Penggugat dalam Rekonpensi apabila dianggap perlu.

Membaca, jawaban, Eksepsi dan gugatan rekonvensi Tergugat II tertanggal 14 Maret 2017 yang uraian selengkapnya sebagai berikut:

Bahwa, benar Turut Tergugat bersama Penggugat menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dikediaman Tergugat II di jalan H. Zamzam No.6, Suryalaya, Buah Batu, Kota Bandung.

1. Bahwa sebelumnya sebidang tanah dan bangunan seluas 559 m2 yang terletak di Jl. Taman Sari No. 62 Kel. Taman Sari, Kec. Bandung Wetan Kota Bandung sebagaimana tertera dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1457, atasnama WIDJI SUDIBIO TANUHARDJO, tersebut dijaminan (Hak Tanggungan) oleh



- Penggugat kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) dengan nilai Pinjaman sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
2. Bahwa Turut Tergugat dan Penggugat dikenalkan dan bertemu dengan Tergugat I yang bersedia memberikan pinjaman uang kepada Penggugat guna melunasi Pinjaman Penggugat di BRI supaya tidak di Eksekusi oleh Bank dengan syarat pinjaman tersebut adalah agar Penggugat bersedia dan mau menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) di kantor Notaris/Tergugat II yang ditunjuk oleh Tergugat I, yang isinya bahwa seolah-olah tanah dan bangunan tersebut telah di ikat di dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli antara PENGGUGAT sebagai Penjual dan Tergugat I sebagai Pembeli dan isi dari Perjanjian Pengikatan Jual-Beli tersebut sangat bertentangan dan berbanding terbalik dengan fakta yang sebenarnya karena akta tersebut hanya bersifat akta Proforma/pura-pura untuk menjaga supaya Penggugat terikat dan melakukan pembayaran sesuai tenggat waktu yang telah di sepakati, kemudian pada 24 Pebruari 2015 Tergugat I memberikan Pinjaman Uang kepada Penggugat sebesar Rp. 3.150.000.000,- (tiga milyar seratuslimapuluh juta rupiah) guna melakukan pelunasan dan penebusan Sertifikat Penggugat di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), dan sebagai uang jasa atas Pinjaman tersebut Tergugat I meminta uang sebesar Rp. 1.350.000.000,- (satu milyar tigaratuslimapuluh juta rupiah), sehingga nantinya Penggugat akan mengembalikan kepada Tergugat I uang sebesar Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar limaratus juta rupiah) yang akan dikembalikan Penggugat pada tanggal 24 Agustus 2015 atau 6 bulan sejak Penggugat menerima Pinjaman tersebut dari Tergugat I;
  3. Bahwa, sepanjang pengetahuan Turut Tergugat tidak pernah ada jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I melainkan utang-piutang sebesar Rp 3.150.000.000,- (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah) dengan *ketentuan akan* dikembalikan berikut keuntungan seluruhnya sebesar Rp 4.500.000.000,- (empat miliar lima ratus juta rupiah) pada tanggal 24 Agustus 2015.
  4. Bahwa, perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam gugatan Penggugat adalah perjanjian proforma yang dibuat untuk menjamin dan melindungi kepentingan Tergugat I sebagai pemberi utang.
  5. Bahwa, sepanjang pengetahuan Turut Tergugat, sebelum tanggal jatuh tempo utang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I, Penggugat telah mempersiapkan *uang* pembayaran utang berikut keuntungannya seluruhnya berjumlah Rp 4.500.000.000,- (empat miliar lima ratus juta rupiah)



6. Bahwa, Turut Tergugat merasa diperdaya oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga menandatangani perjanjian Pengikatan Jual Beli (Di bawah tangan ) dan Akta Kuasa Menjual di Rumah kediaman Tergugat II di Bandung bukan di Kantor domisili Tergugat II di Kabupaten Bandung.
7. Bahwa, Turut Tergugat menyerahkan sepenuhnya pada penilaian dan pertimbangan hakim (*referte*) untuk segala putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil Jawaban tersebut di atas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutus:

DALAM KONPENSI

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Batal Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 24 Februari 2015 yang di buat di hadapan dan/atau Tergugat II dengan segala akibat hukumnya atau setidaknya menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 24 Februari 2015 tidak mempunyai kekuatan hukum
3. Menyatakan batal, Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor: 48 tanggal 27 Februari 2015 yang di buat di hadapan dan/atau Tergugat II dengan segala akibat hukumnya atau setidaknya menyatakan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor: 48 tanggal 27 Februari 2015 tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Memerintahkan Tergugat II untuk menghapus dan atau mencoret dari buku khusus untuk pendaftaran Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 24 Februari 2015 yang dibuat diantara Penggugat dan Tergugat I.
5. Menyatakan Penggugat berutang kepada Tergugat I sebesar Rp3.150.000.000,- (tiga millyar seratuslimapuluh juta rupiah);
6. Menghukum Penggugat untuk membayar utang kepada Tergugat I sebesar Rp. 3.150.000.000,- (tiga millyar seratuslimapuluh juta rupiah)
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
8. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag / Revindicatoir Beslaag*);
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**ex aquo etbono**).

Halaman 17 dari 26 Putusan Nomor 159/PDT/2020/PT. BDG



Membaca, jawaban Turut Tergugat yang uraian selengkapnya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

Bahwa, Tergugat II sebelum mengajukan Jawaban Pokok - Pokok Perkara ini Rekonpensi, terlebih dahulu akan mengajukan Eksepsi sebagai berikut :

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana diuraikan di dalam Gugatannya, kecuali hal-hal yang secara tegas di akui kebenarannya oleh Tergugat II ;

Bahwa Penggugat tidak mempunyai alas hak (Legal Standing) dan kepentingan Hukum dalam mengajukan gugatan a quo.

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai alas hak dan kepentingan hukum untuk mengajukan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 1033/2015 tanggal 26 Februari 2015 yang dilegalisir oleh Tergugat II (Notaris Endang Usman, SH., Notaris Kabupaten Bandung untuk selanjutnya disebut "PPJB" karena Penggugat telah dinyatakan PAILIT, maka yang berhak mengajukan Pembatalan PPJB adalah Tim Kurator Penggugat sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Niaga Jakarta pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 77/Pdt. Sus/PKpU/015/PN.NIAGA Jakarta Jkt. Pst Jo. 77/Pdt-Sus/PAILIT/2015/PN Niaga Jkt Pst tertanggal 18 - 12 - 2015, yang selanjutnya disebut "PUTUSAN PAILIT")

2. Bahwa sejak tanggal 18 Desember 2015 PENGGUGAT (WIDJI SUDIBIO tanihasdjo telah dinyatakan dalam ke ADAAN PAILIT DAN TELAH MENETAPKAN TIM KURATOR WIDJI SUDIBIO TANMHARJO (DALAM PAILIT) ;

Amar Putusan Pailit ;

M E N G A D I L I :

1. Menolak rencana perdamaian yang diajukan WIDJI SUDIBIO TANUHARDJO (DALAM PKPU) sebagaimana dilaksanakan dalam Rapat Pemungutan Suara oleh Kurator Kreditor pada hari Kamis, 17 Desember, 2015 di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;

2. Menyatakan Termohon WIDJI SUDIBIO TANUHARDJO, berada dalam keadaan Pailit dengan segala akibat hukumnya ;

3. Menunjuk Sdr. KISWORO, SH.MH., HAKIM Niaga pada Pengadilan Niaga Jakarta Pusat sebagai Hakim.

4. Mengangkat sebagai Kurator dalam Kepailitan ini :

Halaman 18 dari 26 Putusan Nomor 159/PDT/2020/PT. BDG



- Sdr. DIMAS A. PAMUNGKAS , SH . Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan Ham Republik Indonesia, Nomor SBPKP AHU.AH-04.03.22 tertanggal 20 Agustus 2014 ;
  - Sdr. EKO SAPTA PUTRA , SH Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU.AH.04.03-99 yang berdasarkan Kantor Hukum Lucas, SH. & Partners di WTC 5 lantai 14 Jl. Jend Sudirman Kav. 29-31 Jakarta Selatan dan
  - Sdr-i NINA JACOMINA TIMISELA, SH. Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum - dan Hak Asasi Manusia No. AHU.AH.04.03-111 — yang berkedudukan Kantor Summit Lawfirma di - World Trade Center 11 Lantai 18, Jalan Jend. deral Sudirman Kav. 29-31 Jakarta 12920 ;
5. Menetapkan Imbalan Jasa Pengurus yang telah melak sanakan tugasnya dalam PKPU disebabkan pada harta Debitor Pailit ;
  6. Menetapkan imbalan jasa Kurator akan ditetapkan kemudian setelah Kurator menjalankan tugasnya ;
  7. Menetapkan biaya kepailitan yang timbul dalam perkara ini kepada Termohon PKPU ( Debitor ) sebesar Rp. 416,000, - (empat ratus enam belas ribu rupiah).

Bahwa, hal ini berarti Penggugat telah kehilangan untuk menguasai dan mengurus kekayaannya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 (1) Undang-undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU (selanjutnya disebut "UUK 37/2004") yang berbunyi sebagai berikut :

" (1) Debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan " ;

Bahwa, berdasarkan Pasal 26 ayat (1) UUK 37/2004 yang berhak mengajukan tuntutan yang menyangkut harta adalah Tim Kurator ;

Berdasarkan alasan-alasan Hukum tersebut diatas, maka dengan tidak adanya legal standing ( persona standi in judiscie) dari Penggugat dalam mengajukan Gugatan Aquo sangatlah beralasan, apabila yang Terhormat Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( Niet ontvankelijk veerklaard ) ;

Berdasarkan atas alasan-alasan Hukum tersebut diatas Tergugat II (Notaris ENDANG USMAN, SH) memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata ini, sudi berkenan untuk menjatuhkan / memutuskan Putusan Sela sebagai berikut di bawah ini :

*Halaman 19 dari 26 Putusan Nomor 159/PDT/2020/PT. BDG*



- Menyatakan gugatan dari Penggugat (WIDJI SUDIBIO TANIHARDJO) tertanggal 1 Desember 2016 yang telah didaftar di Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung No. 293/Pdt.G/2017/PN.BB tanggal 07 - 12 - 2016 tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara ini ;

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, Tergugat II (Endang Usman, SH.) selaku Notaris di Kabupaten Bandung, melalui Para Kuasa Hukumnya dengan tegas menolak seluruh gugatan Penggugat, karena dalil-dalil gugatan aquo sangat kabur alias pabaliut / tidak jelas - ( Obscuur libel ).
2. Bahwa, Tergugat II setelah membaca Gugatan dari Penggugat melalui Para Kuasa Hukumnya tertanggal 1 Desember 2016 yang telah didaftarkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 07 - 12 - 2016, No. 293/Pdt.G/2016/PN.BB. hal ini karena tidak jelasnya apa yang menjadi dasar hukum Gugatan Penggugat, apakah :
  - Menyatakan batal Perjanjian Jual Beli tanggal 24 Februari 2015 yang dibuat diantara Penggugat dan Tergugat I dengan segala akibat hukumnya atau setidaknya menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Bale tertanggal 24 Februari 2015 yang dibuat di antara Penggugat dan Tergugat I tidak mempunyai kekuatan Hukum ;
  - Menyatakan batal Surat Kuasa untuk Menjual Nomor : 48 tertanggal 27 - 02 - 2015 yang dibuat dihadapan dan / atau oleh Tergugat II dengan segala akibat - hukum atau setidaknya menyatakan menyatakan Surat Kuasa Menjual No. 48 tertanggal 7 Februari 2015 tidak mempunyai kekuatan hukum ;
  - Menyatakan Penggugat berutang kepada Tergugat sebesar Rp. 3.150.000.000, - ( tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah ) setelah putusan berkekuatan hukum tetap dan pasti (inkracht van gewijsde) ;
  - Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Bahwa, sejak Putusan Pailit dibacakan Penggugat telah kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaaan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) Undang - undang Nomor 37 tahun 2004 tetang Kepailitan dan PKPU ( selanjutnya disebut "UUK 37/2004") yang berbunyi :



" (1) Debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit., sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan ;

Bahwa, berdasarkan Pasal 26 ayat (1) UUK 37/2004 yang berhak mengajukan tuntutan yang menyangkut. harta pailit adalah Tim Kurator bukan debitur;

Bahwa, Majelis Hakim, sangatlah beralasan apabila menyatakan Gugatan dari Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak adanya hak untuk membatalkan, karena yang berhak Tim Kuratornya ;

### III. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa, mohon segala apa yang telah diuraikan Konpensi dianggap telah termuat dan Rekenpensi ini dan tidak dapat dipisahkan antara yang satu dengan yang lainnya dan merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan ;
2. Bahwa, gugatan Tergugat dR - ( Penggugat dK ) dalam Kenpensi, sangat mengada – ada dan tidak didukung oleh surat-surat bukti dan saksi-saksi dan hanya menimbulkan rasa tidak nyaman bagi Penggugat II dR ( Penggugat dalam Rekonpensi ) hal ini menimbulkan rasa tidak nyaman bagi Penggugat dR / Tergugat II dK yang disebut Vexatious Litigation ;
3. Bahwa, Gugatan yang diajukan oleh Tergugat dR / Penggugat dK tanpa didampingi oleh Surat-surat bukti dan saksi-saksi yang diharuskan oleh hukum, maka Tergugat dR / Penggugat dK secara nyata dan meyakinkan menunjukkan bahwa Tergugat dR / Penggugat dK telah melakukan perbuatan yang dilindungi oleh Hukum, sebagaimana yang dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara ;
4. Bahwa, dengan adanya tindakan Vexatious Litigation yang telah melanggar Hak - Hak hidup Tergugat dR untuk hidup tenang yang di jamin Konstitusi maka Tergugat dR telah mengalami kerugian baik- materiil maupun moral sebagaimana diuraikan dibawah ini :
5. Bahwa, kerugian materiil dan imarteriil yang dialami oleh Tergugat II dR sejak tanggal 10 Maret 2016 sampai dengan sekarang 2017 adalah sejumlah sebesar Rp.10.000.000.000,- ( sepuluh milyar rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat dR ( Penggugat dK ) secara sekaligus setelah putusan diucapkan dimuka persidangan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanpa ada yang dikecualikan.
6. Bahwa, untuk menjamin gugatan Penggugat dR ini mohon diletakkan Sitaan Jaminan atau Sita Persamaan terhadap harta milik Tergugat dR / Penggugat dK yang berupa tanah beserta bangunan di atasnya yang lekanya dikenal

*Halaman 21 dari 26 Putusan Nomor 159/PDT/2020/PT. BDG*



dengan Jalan : Taman Sari Nomor : 62, Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung, sebagaimana tertera dalam Sertipikat Hak Milik Nomor ; 1457 atas nama WIDJI SUDIBIO TANIHARDJO ;

Bahwa, oleh karena dalil-dalil dari Penggugat dR / Tergugat II dK dalam Eksekusinya, Pokok Perkara dan Rekonpensi di dukung oleh Surat - Surat Bukti dan Saksi - Saksi yang kuat dan mematuhi syarat, mohon- dengan hormat dan dengan segala kerendahan hati kepada yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, sudi berkenan untuk memutus- mengadili sebagai berikut :

**I. DALAM\_EKSEPSI :**

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat II seluruhnya ;
2. Menolak Gugatan dari Penggugat seluruhnya ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mohon Putusan Sela ;
2. Menolak gugatan dari Penggugat seluruhnya ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya Perkara ;

**III. DALAM REKONPENSI :**

1. Mengabulkan gugatan rekonpensi dari Penggugat dR.
2. Menyatakan syah dan berharga atas sitaan jaminan tersebut.
3. Menyatakan Tergugat dR telah terbukti dengan meyakinkan melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan bagi Penggugat dR.
4. Menghukum Tergugat dS. untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat dR sebesar Rp. 10.000.000.000, - ( Sepuluh milyar rupiah ) secara tunai ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan- yang seadil-adilnya , biaya menurut hukum ;

Mengutip Serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I.A tanggal 9 Agustus 2017, Nomor 243/Pdt.G/2016/PN. Blb yang Amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

**TENTANG EKSEPSI :**

- Menerima Eksepsi Tergugat I;



#### **TENTANG POKOK PERKARA :**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. Rp. 1.656.000,00 (satu juta enam ratus lima puluh enam ribu rupiah) ;

Membaca, Relas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 27 Februari 2020;

Membaca, akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I.A yang menyatakan bahwa pada tanggal 23 Agustus 2017 Kuasa Pembanding / Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I.A tanggal 9 Agustus 2017, Nomor 243/Pdt.G/2016/PN.Blb diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca, risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I.A yang menyatakan bahwa pada tanggal 5 Oktober 2017 permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan saksama kepada Terbanding I/ Tergugat I dan Turut Terbanding/Turut Tergugat, pada tanggal 11 Desember 2017 kepada Terbanding II ;

Membaca, risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas (inzage) perkara Nomor 243/Pdt.G/2016/PN.Blb yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I.A telah memberikan kesempatan kepada Kuasa Pembanding/Penggugat, Terbanding I/Tergugat I dan Turut Terbanding/Turut Tergugat pada tanggal 5 Oktober 2017, kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat pada tanggal 11 Desember 2016;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I.A tersebut diucapkan pada tanggal 9 Agustus 2017 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II akan tetapi tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat, dan selanjutnya terhadap putusan tersebut, pihak Penggugat dengan perentaraan kuasanya tersebut diatas mengajukan permohonan banding pada tanggal 23 Agustus 2017, sehingga permohonan banding dari Penggugat diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang ditentukan oleh

*Halaman 23 dari 26 Putusan Nomor 159/PDT/2020/PT. BDG*



Undang-Undang sehingga secara formal permohonan banding tersebut dapat diterima ;

Menimbang, bahwa walaupun permohonan untuk pemeriksaan tingkat banding hanya dimohonkan oleh Pembanding semula Penggugat akan tetapi pemeriksaan perkara a quo dalam tingkat banding harus meliputi dan berlaku juga bagi Turut Tergugat yang dalam tingkat banding kedudukannya sebagai Turut Terbanding ;

Menimbang, bahwa Pembanding/Penggugat dalam perkara a quo tidak mengajukan memori banding karenanya Majelis Hakim tingkat banding tidak mengetahui alasan Pembanding/Penggugat mengajukan Banding;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah meneliti dan mencermati keberatan-keberatan Pembanding/Penggugat tersebut diatas, ternyata merupakan pengulangan dari Gugatan dan Replik para Penggugat/Pembanding serta tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan,oleh karena itu keberatan tersebut harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara,beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bale Banding Kelas I.A tanggal 9 Agustus 2017, Nomor 243/Pdt.G/2016/PN.Bib dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Berita Acara persidangan serta bukti-bukti Surat dan saksi yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding, para Tergugat/para Terbanding dan Turut Tergugat/ Turut Terbanding yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, dengan demikian Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan- alasan yang yang mejadi dasar dalam putusannya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan-pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I.A tanggal 9 Agustus 2017, Nomor 243/Pdt.G/2016/PN.Bib dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding/Penggugat, tetap dipihak yang dikalahkan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;



Mengingat, Undang-Undang RI Nomor : 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan dan Peraturan Perundang Undangan lainnya yang terkait ;

### MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I.A tanggal 9 Agustus 2017, Nomor 243/Pdt.G/2016/PN.Blb yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan,yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus limapuluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim, pada hari Rabu tanggal 29 April 2020 oleh kami Sirjohan, S.H., M.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung selaku Ketua Majelis dengan Eddy Pangaribuan, S.H., M.H. dan Untung Widarto, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,putusan tersebut pada hari Senin tanggal 4 Mei 2020 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim anggota, serta dibantu oleh Nurdiana, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Eddy Pangaribuan, S.H., M.H.

Sirjohan, S.H., M.H.

Untung Widarto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Nurdiana, S.H.

Halaman 25 dari 26 Putusan Nomor 159/PDT/2020/PT. BDG



Perincian biaya perkara

1. Biaya Materai .....	Rp.	6.000,00
2. Biaya Redaksi Putusan .....	Rp.	10.000,00
3. Biaya Proses lainnya .....	Rp.	<u>134.000,00+</u>
Jumlah .....	Rp.	150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

*Disclaimer*