



PUTUSAN
Nomor 293/Pdt.G/2023/PN Blb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Beniardi Gunawan, berkedudukan di Jl. Setra Murni Atas I No.26, Rt.004 Rw.006 Sukasari Kota Bandung, Sukarasa, Sukasari, Kota Bandung, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. RIDHO, SH., MH., ROFIE ROMADHONA, SH., MH. Dan M. Kartika Yudha, SH, Kesemuanya adalah Advokat pada Kantor Hukum M. RIDHO, SH.,MH & PARTNERS, beralamat di Jalan PHH Mustofa No.139, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 September 2023, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **PT. PURNAMA CAHAYA PERSADA**, yang beralamat di Jalan Pakar Timur XI Komplek Dago Village, Kelurahan Ciburial, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;
2. **OKY ADI PUTRA**, yang beralamat di Metro Trade Center Ruko Blok J11 Rt.004 Rw.011, Kelurahan Sekejati Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II** ;
3. **SOFIYANTI HARRIS KARTASASMITA SH**, Notaris yang beralamat di Komplek Pesona Bali Residence A1 No.3 Jl. Raya Bojongsoang No.108 B Kabupaten Bandung, Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;
4. **BANK BNI KCU Bandung**, yang beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan No. 3, Kota Bandung, Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 1 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 9 November 2023 dalam Register Nomor 293/Pdt.G/2023/PN Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 04 April 2020 antara Penggugat dengan PT. Purnama Cahaya Persada (Tergugat I) telah diadakan Perjanjian dihadapan Notaris Sofiyanti Harris Kartasasmita, SH (Turut Tergugat I) sebagaimana yang termaktub dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dago Village Nomor 1 tanggal 4 April 2020, yang intinya adalah pihak Penggugat mengikatkan diri untuk membeli sebuah bangunan yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan yang akan terbit atas nama Penggugat dengan luas tanah 512 m2 (lima ratus dua belas meter persegi), luas bangunan 245 m2 (dua ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Perumahan Dago Village Residence Type Vineville Blok B 03 A, Desa Ciburial, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung, seharga Rp. 7.308.446.250,- (Tujuh Milyar tiga ratus delapan juta empat ratus empat puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah);
2. Bahwa terhadap Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dago Village sebagaimana point 1 (satu) tersebut diatas, pada tanggal 29 Desember 2022 para pihak (Penggugat dan Tergugat I) sepakat untuk membatalkannya sebagaimana Surat Perjanjian Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 35 tanggal 29 Desember 2022 yang dibuat dihadapan Notaris Sofiyanti Harris Kartasasmita, SH (Turut Tergugat I), bahwa sebagai akibat terjadinya Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 35 tanggal 29 Desember 2022 aquo, disepakati bahwa pihak Tergugat I (PT. Purnama Cahaya Persada) harus mengembalikan uang kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), sebagaimana hal ini tercantum dalam Pasal 3 ayat (3) yang berbunyi:
“ Pihak pertama akan mengembalikan uang kepada pihak kedua sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dengan cara pembayaran ditransfer setelah ada perlunasan konsumen yang baru”.
3. Bahwa sebagaimana yang tercantum dalam pasal 3 ayat (3) surat Perjanjian Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 35 tanggal 29 Desember 2022 tersebut diatas, kewajiban Tergugat I (PT. Purnama Cahaya

Halaman 2 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2023/PN Blb



Persada) untuk melakukan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) sebagai konsuekeunsi pembatalan perjanjian pengikatan jual beli aquo, adalah setelah ada perlunasan pembayaran dari konsumen baru yang membeli tanah dan bangunan aquo;

4. Bahwa Tergugat II (**OKY ADI PUTRA**) adalah konsumen baru yang membeli tanah dan bangunan yang dimaksud, yang pembelannya melalui fasilitas BNI Griya Idaman Pembelian Rumah Tinggal (Turut Tergugat II) dengan fagu kredit sebesar Rp. 7.140.000.000,- (Tujuh miliar seratus empat puluh juta rupiah);
5. Bahwa Penggugat dengan Tergugat II (**OKY ADI PUTRA**) mengikatkan diri dalam Suatu Pernyataan Rencana Pembayaran Dana Talang Biaya Bank sebesar Rp. 366.538.243,- (Tiga ratus enam puluh enam juta lima ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus empat puluh tiga rupiah) untuk proses biaya bank fasilitas BNI Griya Idaman Pembelian Rumah Tinggal sebagaimana point 4 (empat) tersebut diatas, yang tertuang dan ditandatangani oleh Tergugat II pada tanggal 23 Februari 2023;
6. Bahwa pembayaran dana talang sebagaimana point 5 (lima) tersebut diatas, adalah atas arahan dan petunjuk **PT. PURNAMA CAHAYA PERSADA** (Tergugat I), sehingga Tergugat I hanya melakukan pembayaran sebesar Rp. 4.613.461.757 (empat milyar enam ratus tiga belas juta empat ratus enam puluh satu ribu tujuh ratus lima puluh tujuh rupiah) dari yang seharusnya dibayarkan kepada Penggugat yaitu sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 3 ayat (3) Surat Perjanjian Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 35 tanggal 29 Desember 2022 yang dibuat dihadapan Notaris Sofiyanti Harris Kartasasmitha, SH (Turut Tergugat I);
7. Bahwa sampai saat ini Penggugat belum mendapatkan pembayaran sebesar Rp. 366.538.243,- (tiga ratus enam puluh enam juta lima ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus empat puluh tiga rupiah) yang seharusnya Penggugat dapatkan, sebagaimana berdasarkan Surat Pernyataan Rencana Pembayaran Dana Talang Biaya Bank sebesar Rp. 366.538.243,- (Tiga ratus enam puluh enam juta lima ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus empat puluh tiga rupiah) tertanggal 23 Februari 2023, yang mana pembayaran akan dibayar termin ke-1 (satu) pada 30 Maret 2023 senilai Rp. 183.268.122,- (seratus delapan puluh tiga juta dua ratus enam puluh delapan ribu seratus dua puluh dua rupiah) dan termin ke-2 (dua) pada 30



April 2023 senilai Rp. 183.268.122,- (seratus delapan puluh tiga juta dua ratus enam puluh delapan ribu seratus dua puluh dua rupiah);

8. Bahwa Penggugat telah beberapa kali melayangkan Somasi/Teguran kepada Tergugat II (**OKY ADI PUTRA**) agar memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran sebesar Rp. 366.538.243,- (Tiga ratus enam puluh enam juta lima ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus empat puluh tiga rupiah) sesuai dengan Surat Pernyataan Rencana Pembayaran Dana Talang Biaya Bank sebesar Rp. 366.538.243,- (Tiga ratus enam puluh enam juta lima ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus empat puluh tiga rupiah) tertanggal 23 Februari 2023, akan tetapi sampai saat ini Tergugat II (**OKY ADI PUTRA**) tidak memenuhi kewajibannya;
9. Bahwa kemudian juga Penggugat telah melayangkan somasi/teguran kepada Tergugat I (**PT. PURNAMA CAHAYA PERSADA**) sebagai pihak yang seharusnya bertanggung jawab, karena atas arahan dan petunjuk Tergugat I sehingga terbit Surat Pernyataan Rencana Pembayaran Dana Talang Biaya Bank sebesar Rp. 366.538.243,- (Tiga ratus enam puluh enam juta lima ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus empat puluh tiga rupiah) tertanggal 23 Februari 2023 aquo, dan dampaknya Penggugat hanya mendapatkan pembayaran sebesar Rp. 4.613.461.757 (empat milyar enam ratus tiga belas juta empat ratus enam puluh satu ribu tujuh ratus lima puluh tujuh rupiah) dari yang seharusnya yaitu sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah);
10. Bahwa sebagai akibat dari tindakan Para Tergugat sebagaimana tersebut diatas, sehingga menimbulkan kerugian Materiil sebesar Rp. 366.538.243,- (tiga ratus enam puluh enam juta lima ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus empat puluh tiga rupiah) dan kerugian Immateriil yaitu kerugian waktu, tenaga, pikiran, yang meskipun tidak dapat dinilai dengan uang tetapi demi kepastian hukum maka akan Penggugat tentukan nilainya sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
Sehingga dengan demikian jumlah kerugian seluruhnya baik kerugian materiil maupun immateriil yang di derita oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 466.538.243,- (empat ratus enam puluh enam juta lima ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus empat puluh tiga rupiah) yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat secara tanggung-renteng tunai, seketika dan sekaligus
11. Bahwa agar gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak sia-sia atau illusoir, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan ataupun sita persamaan terhadap

Halaman 4 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2023/PN Blb



tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Dago Village Residence Type Vineville Blok B 03 A, Desa Cibural, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung;

12. Bahwa karena gugatan Penggugat dalam perkara ini telah didukung dengan bukti-bukti yang sah dan otentik, maka beralasan hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR juncto SEMA Nomor: 3 Tahun 2000, mohon kiranya apabila Yth. Majelis Hakim Persidangan menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar bij Voerraad*), sekalipun ada bantahan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;
13. Bahwa apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka Tergugat harus di hukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, sejak putusan ini dibacakan ;

Bahwa, berdasarkan uraian dan fakta hukum sebagaimana Penggugat kemukakan di atas, maka sudilah kiranya kepada Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kls 1A , untuk berkenan memeriksa dan mengadili dengan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 35 tanggal 29 Desember 2022 yang dibuat dihadapan Notaris Sofiyanti Harris Kartasasmita, SH adalah sah dan mengikat sebagai hukum;
3. Menyatakan Surat Pernyataan Rencana Pembayaran Dana Talang Biaya Bank tertanggal 23 Februari 2023 adalah sah dan mengikat sebagai hukum;
4. Menyatakan Para Tergugat sudah melakukan wanprestasi;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atau sita persamaan terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Dago Village Residence Type Vineville Blok B 03 A, Desa Cibural, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara Tanggung - Renteng untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 366.538.243,- (tiga ratus enam puluh enam juta lima ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus empat puluh tiga rupiah) dan kerugian Immateriil yaitu sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Mengukuhkan Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,-(lima ratus ribu rupiah) secara tunai atas setiap keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini, setelah putusan berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorrad*) meskipun ada *Verzet*, Banding maupun Kasasi;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau apabila Yth. Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kls 1A yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan azas ex aequo et bono.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasa Hukumnya dan Tergugat I hadir Kuasa Hukumnya bernama Hamid Sjarief Zakaria, S.H., & Haldi Pinandita, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum HAMID, PARTNERS & ADVISORS, beralamat di Jl. Ligar Elok No. 28 Bandung. berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 20 November 2023, sedangkan Turut Tergugat II hadir Kuasanya bernama Gilang Nugraha, S.H., Demitri Aldy Ratman, S.H., Wisnu Utomo dan Ifani Adlu Fattahu, masing-masing pegawai PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor W04/5.1/3254/R tanggal 4 Desember 2023 dan Surat Tugas Nomor W04/5.1/3255/R tertanggal 04 Desember 2023, sedangkan Tergugat II tidak pernah datang atau mengirimkan wakilnya walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relas panggilan tercatat tertanggal 22 Nopember 2023, 07 Desember 2023, dan 18 Januari 2024, sedangkan Turut Tergugat I pernah datang di persidangan pada tanggal 02 Januari 2024, namun setelahnya tidak pernah datang di pengadilan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Vici Daniel Valentino, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Januari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa Penggugat mengajukan gugatan secara elektronik di Sistem Informasi Pengadilan (SIP), maka berdasarkan Pasal 20 ayat 1 Peraturan

Halaman 6 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik, yaitu perkara yang didaftarkan secara elektronik disidangkan secara elektronik;

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

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

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa sebelum sampai pada pemeriksaan pokok perkara, mohon agar Majelis Hakim berkenan memeriksa dan memutus terlebih dahulu eksepsi Tergugat ini.
2. Bahwa setelah Tergugat I mempelajari isi gugatan ternyata sebagaimana diurai dalam poin 5 halaman 4 "...bahwa penggugat dengan Tergugat II (Okky Adi Putra) mengikatkan diri dalam suatu pernyataan rencana pembayaran dana talang biaya bank sebesar Rp. 366.538.243 (tiga ratus enam puluh juta lima ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus empat puluh tiga rupiah) untuk proses biaya bank fasilitas BNI Griya Idaman Pembelian rumah tinggal ... dan ditandatangani oleh Tergugat II pada tanggal 23 Februari 2023";
3. Bahwa dari dalil tersebut jelas gugatan Penggugat adalah **Gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau plurium litis consortium**; karena diskualifikasi in person dimana penggugat tidak memiliki kualifikasi untuk menggugat, salah sasaran pihak yang digugat dan gugatan kurang pihak sehingga tidak ada kesesuaian dalam gugatan ini.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat I menolak semua dalil Gugatan Penggugat, kecuali secara tegas diakui oleh Tergugat I dalam jawaban ini;
2. Bahwa benar antara Tergugat I dan Penggugat telah terikat dalam surat perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No 1 tanggal 04 April 2020 berkaitan dengan tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Dago Village Residence Type Vineville Blok B 03 A, Desa Ciburial, Kecamatan Cimenyan, Kab Bandung (objek lahan) dihadapan Notaris Sofiyanti Harris Kartasasmita, SH (turut Tergugat I);
3. Bahwa objek lahan yang merupakan costum dalam pengerjaannya berdasarkan keinginan Penggugat dengan dibebani penambahan biaya,

Halaman 7 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun dalam perjalanannya Penggugat menghentikan pembangunannya dan menyatakan tidak sanggup bayar sehingga penggugat mendatangi Tergugat I untuk menjual kembali;

4. Bahwa Tergugat I menyatakan kepada Penggugat, unit yang sudah dibeli tidak bisa dikembalikan sesuai dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), namun demikian Tergugat I akan membantu Penggugat menjual aset tersebut kepada pihak lain dengan mencari pembeli dengan harga jual diserahkan kepada Penggugat dan pembeli berikutnya;
5. Bahwa tidak benar apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam Surat Gugatannya pada posita angka 2 & 3 yang pokoknya menyatakan akibat pembatalan sebagaimana Surat Perjanjian Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 35 tanggal 29 Desember 2022 Tergugat I harus mengembalikan uang kepada penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima Milyar rupiah) sebagai konsekuensi pembatalan;
6. Bahwa dalil dalam angka 4,5,6,7 & 8 penggugat tidak menjelaskan bagaimana awal Tergugat II, Oky Adi Putra (pembeli) merupakan orang yang didatangkan oleh pihak Penggugat sendiri termasuk kesepakatan nilai jual dan cara pembayarannya oleh pihak bank (Turut Tergugat II) dan Tergugat I tidak terlibat sama sekali dalam pembicaraan tersebut;
7. Bahwa faktanya Tergugat I hanya membantu secara administrasi peralihan kepemilikan objek setelah mengetahui adanya kesepakatan jual beli beli Antara Penggugat dan Tergugat II berjalan sesuai prosedur dan pengikatan oleh Notaris;
8. Bahwa sebelum Tergugat II membayar objek Jual beli menggunakan KPR, telah terjadi dalam kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat II dalam rencana pembayaran dana talang biaya bank sebesar Rp. 366.538.243,- (tiga ratus enam puluh enam juta lima ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus empat puluh tiga rupiah) tertanggal 23 Februari 2023;
9. Bahwa kemudian diketahui jika Penggugat dengan Tergugat II memiliki perjanjian tersendiri sebesar Rp. 366.538.243,- (tiga ratus enam puluh enam juta lima ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus empat puluh tiga rupiah) yang hingga gugatan ini dilayangkan hanya untuk meminta pengembalian uang dana talang yang telah dipakai oleh Tergugat II;
10. Bahwa Tergugat I menyatakan bahwa dirinya sama sekali tidak terlibat dalam perkara yang diajukan oleh Penggugat, menyebabkan gugatan menjadi *error in persona*. Dengan kata lain, Penggugat telah melakukan kekeliruan fatal dengan mengikutsertakan Tergugat I dalam perkara *a quo*;

Halaman 8 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2023/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)



11. Bahwa dengan uraian diatas jelas Dalil gugatan tidak menegaskan secara jelas dan pasti hak penggugat atas objek yang disengketakan, dianggap tidak memenuhi syarat dan dinyatakan tidak sempurna.

DALAM EKSEPSI;

Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak beralasan secara hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* memiliki pendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan Dialamatkan Pada Orang Yang Salah (*Error in Persona*)

- 1.1. Bahwa PENGGUGAT mendasarkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap TURUT TERGUGAT II sebagaimana tercantum dalam gugatan a quo pada angka 4 halaman 4, sebagai berikut :

"Bahwa Tergugat II (OKY ADI PUTRA) adalah konsumen baru yang membeli tanah dan bangunan yang dimaksud, yang pembeliannya melalui fasilitas BNI Griya Idaman Pembelian Rumah Tinggal (Turut Tergugat II) dengan fagu kredit sebesar Rp.7.140.000.000,- (tujuh miliar seratus empat puluh juta rupiah);"

- 1.2. Bahwa berdasarkan dalil PENGGUGAT tersebut di atas, maka gugatan Perbuatan Melawan Hukum PENGGUGAT terhadap TURUT TERGUGAT II tersebut secara nyata adalah **tidak jelas, tidak cermat, dan tidak tepat** dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- 1.2.1. PENGGUGAT dalam gugatan a quo **tidak dapat menggambarkan secara cermat mengenai dasar hubungan hukum** antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II atas objek perkara yang dibuktikan dengan menyimpulkan secara sepihak tanpa berdasarkan fakta hukum dan peraturan perundang-undangan yang



berlaku mengenai dasar perlawanan yang dimaksud dalam gugatan *a quo*

1.2.2. PENGGUGAT dalam gugatan perkara *a quo* **secara nyata tidak tepat** sebab TURUT TERGUGAT II hanya memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT II berdasarkan **Perjanjian Kredit** dimana TERGUGAT II merupakan Debitur dari TURUT TERGUGAT II dan **tidak melibatkan PENGGUGAT sama sekali**

1.2.3. Bahwa dengan sangat jelas TURUT TERGUGAT II tidak memiliki hubungan keperdataan atau hubungan hukum dengan PENGGUGAT, sehingga mengakibatkan gugatan PENGGUGAT *a quo* dialamatkan pada orang yang salah (***error in persona***).

1.3. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 601 K/Sip/1975 Jo Yurisprudensi / Putusan Mahkamah Agung Mo. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 menyatakan sebagai berikut :

"Syarat mutlak untuk menuntut orang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak".

1.4. Bahwa berdasarkan Pendapat M. Yahya Harahap, SH pada bukunya "Harahap, M. Yahya. 2005. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* Halaman 114. Jakarta: Sinar Grafika" sebagai berikut :

"Sebaliknya, pihak ketiga tidak dapat memperoleh manfaat dari perjanjian. Oleh karena itu, yang dapat menjadi pihak Penggugat maupun pihak Tergugat dalam sengketa yang timbul dari suatu perjanjian, hanya terbatas pada diri orang yang terlibat menjadi pihak dalam perjanjian dimaksud."

1.5. Bahwa dengan demikian gugatan PENGGUGAT yang ditujukan kepada TURUT TERGUGAT II adalah *error in Persona*, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) dan TURUT TERGUGAT II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara.

2. **Bahwa Gugatan PENGGUGAT Kabur dan Tidak Jelas (*Obscure Libellum*) :**

2.1. Bahwa Posita butir 1 PENGGUGAT mendalilkan pada halaman 2 gugatan *a quo* yang berbunyi sebagai berikut :

"Bahwa pada tanggal 04 April 2020 antara PENGGUGAT dengan PT. PURNAMA CAHYA PERSADA (TERGUGAT I) telah diadakan Perjanjian dihadapan Notaris Sofiyanti Harris Kartasasmita, SH (TURUT TERGUGAT I) sebagaimana yang termaktub dalam Surat



Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dago Village Nomor 1 tanggal 4 April 2020, yang intinya adalah pihak PENGUGAT mengikatkan diri untuk membeli sebuah bangunan yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan yang akan terbit atas nama Pengugat dengan luas tanah 512 m2 (lima ratus dua belas meter persegi), luas bangunan 245 m2 (dua ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Perumahan Dago Village Residence Type Vineville Blok B 03 A, Desa Ciburial, Kecamatan Cimencyan, Kabupaten Bandung, seharga Rp.7.308.446.250,- (tujuh milyar tiga ratus delapan juta empat ratus empat puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah);”

- 2.2. Bahwa berdasarkan dalil PENGUGAT tersebut diatas, PENGUGAT tidak menyebutkan dengan jelas mengenai batas-batas objek sengketa tersebut sehingga menyebabkan gugatan kabur serta tidak jelas.
- 2.3. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1195K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan bahwa gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan *Obscuur Libel* atau gugatan kabur.
- 2.4. Bahwa berdasarkan Pendapat M. Yahya Harahap, SH pada bukunya “Harahap, M. Yahya. 2005. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* Halaman 449. Jakarta: Sinar Grafika” bahwa Gugatan yang tidak jelas dasar hukum dalil gugatan dinyatakan *Obscure Libel*.
- 2.5. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT tidak memenuhi syarat formil gugatan, maka gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT secara nyata adalah **obscure libel**.

Bahwa berdasarkan alasan yang diungkapkan dalam dalil eksepsi tersebut di atas, maka sangat beralasan dan berdasarkan pada hukum, dalil-dalil PENGUGAT dalam perkara ini sudah sepatutnya UNTUK DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA UNTUK DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONVANTKLIJKE / NO*) oleh Yang Terhormat Majelis Hakim.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGUGAT dalam Gugatannya kecuali yang TURUT TERGUGAT II akui secara tegas.
2. Bahwa hal-hal yang dimuat dalam bagian eksepsi mohon dianggap termuat lagi seluruhnya dalam bagian jawaban mengenai pokok perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa hubungan hukum TERGUGAT II dengan TURUT TERGUGAT II adalah berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : BAL/269/2022/317/BNI GRIYA tanggal 30 Desember 2022 dengan maksimum kredit sebesar Rp.7.140.000.000,- (tujuh milyar seratus empat puluh juta rupiah).

Sebelumnya TERGUGAT II terlebih dahulu mengajukan permohonan kredit untuk pembelian rumah kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan Formulir Aplikasi Kredit Konsumer dan Ritel tertanggal 1 November 2022, kemudian TURUT TERGUGAT II melakukan analisa kelayakan dan verifikasi terhadap TERGUGAT II, dari hasil Analisa TURUT TERGUGAT II, TERGUGAT II dinilai layak untuk mendapatkan fasilitas kredit pada TURUT TERGUGAT II sehingga permohonan kredit TERGUGAT II disetujui oleh TURUT TERGUGAT II.

4. Bahwa Penandatanganan Perjanjian Kredit pada butir 3 tersebut diatas, telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

1. *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,*
2. *cakap untuk membuat suatu perjanjian,*
3. *mengenai suatu hal tertentu, dan*
4. *suatu sebab yang halal."*

Bahwa Ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan terhadap penandatanganan Perjanjian Kredit antara TERGUGAT II dengan TURUT TERGUGAT II tersebut telah memenuhi ketentuan syarat sah nya Perjanjian.

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

Bahwa Ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan terhadap penandatanganan Perjanjian Kredit antara TERGUGAT II dengan TURUT TERGUGAT II tersebut telah sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* sebagaimana dimaksud ketentuan pada butir ini dan tetap memperhatikan ketentuan-ketentuan lain yang relevan.

5. Bahwa guna menjamin penyelesaian kewajiban atas fasilitas kredit sebagaimana perjanjian pada butir 3 tersebut di atas, TERGUGAT II menyerahkan jaminan berupa tanah dan bangunan yang terletak di

Halaman 12 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2023/PN Blb



Perumahan Dago Village Type Pineville Kav. F3A, Desa Ciburial, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.03257/Ciburial, Kabupaten Bandung yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 06 Juli 2021 Nomor: 00630/Ciburial/2021 dengan luas = 513 m² (lima ratus tiga belas meter persegi), untuk selanjutnya disebut OBYEK GUGATAN.

6. Bahwa agar TERGUGAT memiliki hak preferent, terhadap OBYEK GUGATAN sebagaimana butir 6 diatas telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.8.400.000.000,- (delapan milyar empat ratus juta rupiah) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 448/2023 tanggal 5 Mei 2023 yang dibuat oleh dan dihadapan Deni Subarno, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bandung serta telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung *vide* Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 04850/2023 tanggal 17/05/2023.

7. Bahwa sesuai dengan Pasal 1 butir 1 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan :

"Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain"

Bahwa berdasarkan ketentuan diatas, TURUT TERGUGAT II telah melakukan Pengikatan Hak Tanggungan secara sempurna atas Obyek Gugatan sehingga kedudukan TURUT TERGUGAT II sebagai pemegang hak preferent tidak dapat diganggu gugat.

8. Bahwa berdasarkan Pasal 8 UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
9. Bahwa dalam perjalanan perjanjian kredit tersebut, TERGUGAT II tidak dapat melaksanakan kewajibannya kepada TURUT TERGUGAT II sehingga **fasilitas kredit yang diterima TERGUGAT II tersebut beralih menjadi**



kategori tidak lancar sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013 perihal Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dalam Lampiran I yang menyebutkan kriteria kemampuan membayar dilihat dari ketepatan pembayaran pokok dan bunga yang terbagi menjadi sebagai berikut :

- a. **Lancar**, yaitu pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan kredit.
 - b. **Dalam Perhatian Khusus**, yaitu terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 90 (*sembilan puluh*) hari dan jarang mengalami cerukan.
 - c. **Kurang Lancar**, yaitu terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90 (*sembilan puluh*) hari sampai dengan 120 (*seratus dua puluh*) hari dan terdapat cerukan yang berulang kali khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.
 - d. **Diragukan**, yaitu terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 120 (*seratus dua puluh*) hari sampai dengan 180 (*seratus delapan puluh*) hari dan terjadi cerukan yang bersifat permanen khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.
 - e. **Macet**, yaitu terdapat tunggakan pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 (*seratus delapan puluh*) hari.
10. Bahwa dengan beralihnya fasilitas kredit TERGUGAT II menjadi kategori tidak lancar, maka secara langsung hal ini juga menandakan bahwa **TERGUGAT II telah wanprestasi kepada TURUT TERGUGAT II** sebagaimana yang telah diatur dalam Perjanjian Kredit pada butir 3 beserta perubahan-perubahannya tersebut.
11. Bahwa Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi :
- "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menerapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai denga lewatnya waktu yang ditentukan".*
- Bahwa dengan tidak dilakukannya Prestasi TERGUGAT II terhadap TURUT TERGUGAT II menjadikan TERGUGAT II telah lalai dalam memenuhi prestasi nya berdasarkan Perjanjian Kredit pada butir 4 diatas, dengan demikian TERGUGAT I telah dinyatakan Wanprestasi.



12. Bahwa atas tindakan Wanprestasi TERGUGAT II yang melakukan ketidaklancaran dalam pembayaran, maka TURUT TERGUGAT II dengan itikad baik mengingatkan TERGUGAT II melalui surat peringatan/teguran tunggakan kredit kepada TERGUGAT I sebagai berikut :
- a. Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah 04 No. W04/5/4/035/R tanggal 1 Mei 2023 Perihal Surat Tunggakan Kredit ke 1;
 - b. Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah 04 No. W04/5/4/044/R tanggal 1 Juni 2023 Perihal Surat Tunggakan Kredit ke 2;
 - c. Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah 04 No. W04/5/4/054/R tanggal 1 Juli 2023 Perihal Surat Tunggakan Kredit ke 3;
13. Bahwa berdasarkan Pasal 14 ayat (3) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah bahwa sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
14. Bahwa TURUT TERGUGAT II berhak untuk melakukan pelelangan terhadap OBYEK GUGATAN sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur pada Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, sebagai berikut :
- “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*
15. Bahwa berdasarkan butir 14 dan 15 di atas, TURUT TERGUGAT II memiliki hak preferen untuk mengambil pelunasan piutangnya dari eksekusi/penjualan OBYEK GUGATAN ketika TERGUGAT II tidak dapat lagi memenuhi kewajibannya/wanprestasi.
16. Bahwa berdasarkan butir 3 sampai dengan butir 16 tersebut di atas, TURUT TERGUGAT II telah memberikan fasilitas kredit terhadap TERGUGAT II dan pengikatan hak tanggungan atas OBYEK GUGATAN sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga **terhadap TURUT TERGUGAT II yang beritikad baik (TEE GOEDER TROUW) wajib mendapat perlindungan hukum.**
17. Bahwa **TERGUGAT II menolak keras dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGUGAT** dalam gugatan *a quo* sebagai berikut :
- a. Butir 5 halaman 4 Gugatan PENGUGAT *a quo*
“Bahwa Penggugat dengan Tergugat II (OKY ADI PUTRA) mengikatkan diri dalam suatu Pernyataan Rencana Pembayaran Dana Talang Biaya



Bank sebesar Rp.366.538.243,- (tiga ratus enam puluh enam juta lima ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus empat puluh tiga rupiah) untuk proses biaya bank fasilitas BNI Griya Idaman Pembelian Rumah Tinggal sebagaimana point 4 (empat) tersebut diatas, yang tertuang dan ditandatangani oleh Tergugat II pada tanggal 23 Februari 2023."

b. Butir 11 halaman 6 Gugatan PENGGUGAT a quo

"Bahwa agar gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak sia-sia atau illusoir, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan ataupun sita persamaan terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Dago Village Residence Type Vineville Blok B 03 A, Desa Ciburial, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung."

18. Adapun pertimbangan atas keberatan dari TURUT TERGUGAT II atas dalil pada butir 18 diatas dikarenakan hal-hal tersebut secara nyata **bertentangan dengan fakta hukum dan tidak masuk akal** dengan dasar sebagai berikut :

- a. Bahwa pada dasarnya **PENGGUGAT sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dengan TURUT TERGUGAT II** dikarenakan TERGUGAT II hanya memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT II berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : BAL/269/2022/317/BNI GRIYA tanggal 30 Desember 2022 dengan maksimum kredit sebesar Rp.7.140.000.000,- (tujuh milyar seratus empat puluh juta rupiah) dimana Perjanjian Kredit dimaksud sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal, Dengan demikian atas Perjanjian Kredit dimaksud berlaku ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mana Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

Bahwa dapat TURUT TERGUGAT II sampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo TURUT TERGUGAT II sama sekali tidak mengakui adanya Pembayaran Biaya Dana Talang atas fasilitas kredit TERGUGAT II, sehingga sangat logis apabila TURUT TERGUGAT II tidak mengakui PENGGUGAT sebagai pihak yang memiliki hubungan hukum dengan TURUT TERGUGAT II dikarenakan Legal Standing PENGGUGAT yang digunakan dasar oleh PENGGUGAT untuk



melibatkan TURUT TERGUGAT II dalam gugatannya hanya berlaku untuk PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II saja sebagai pihak yang membuat Legal Standing dimaksud.

Bahwa dengan demikian sungguh sangat masuk akal dan berdasar hukum apabila TURUT TERGUGAT II tidak menanggapi dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dan memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk mengabaikan dalil PENGGUGAT a quo karena hal tersebut hanyalah hal yang mengada-ada dan sangat tidak masuk akal sehingga TURUT TERGUGAT II wajib untuk mendapat perlindungan hukum.

- b. Bahwa dapat TURUT TERGUGAT II sampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo bahwa TURUT TERGUGAT II menolak dalil PENGGUGAT yang memohonkan untuk dilakukan sita jaminan terhadap Objek Gugatan karena antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT II sama sekali tidak memiliki hubungan hukum.

Bahwa ketentuan Sita jaminan berdasarkan Pasal 227 HIR adalah sebagai berikut :

"Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang-barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan oermintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya."

Bahwa atas ketentuan sita jaminan dimaksud sudah sangat jelas apabila PENGGUGAT akan melakukan sita jaminan berdasarkan Hutang Piutang antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II maka tidak sepatutnya PENGGUGAT memohonkan sita jaminan terhadap Objek Gugatan yang *notabene* nya saat ini Objek Gugatan dikuasai oleh TURUT TERGUGAT II berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : BAL/269/2022/317/BNI GRIYA tanggal 30 Desember 2022 dengan maksimum kredit sebesar Rp.7.140.000.000,- yang dilakukan antara TERGUGAT II dengan TURUT TERGUGAT II dan **tanpa melibatkan PENGGUGAT sama sekali.**



Bahwa dengan demikian sudah sepatutnya majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk mengeluarkan TURUT TERGUGAT II sebagai Pihak dalam Gugatan a quo dan mendapat perlindungan hukum terhadap hak TURUT TERGUGAT II dengan cara menolak permohonan PENGGUGAT untuk melakukan sita jaminan terhadap Objek Gugatan yang saat ini dikuasai oleh TURUT TERGUGAT II untuk dapat memenuhi kewajiban TERGUGAT II terhadap TURUT TERGUGAT II.

Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana yang telah diuraikan di atas, kiranya cukup beralasan demi hukum bagi Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung untuk memberi putusan sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh TURUT TERGUGAT II untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*NIET ONVANKLIJKE / NO*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pihak yang beritikad tidak baik (*TEE KWARTE TROUW*) dan tidak benar.
3. Menyatakan bahwa TURUT TERGUGAT II dalam hal ini PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk adalah sebagai pihak yang beritikad baik dan benar (*TEE GOEDER TROUW*) sehingga wajib mendapat perlindungan hukum.
4. Menyatakan bahwa pelaksanaan sita jaminan yang dimohonkan oleh PENGGUGAT untuk ditolak.
5. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung berpendapat lain, mohon agar perkara ini diputus dalam peradilan yang adil, jujur dan luhur sehingga mendapat putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengemukakan Replik tertanggal 12 Februari 2024 dan Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengemukakan Duplik tertanggal 20 Februari 2024 secara *e-court*;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat berupa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi dan asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dago Village a.n BENIARDI GUNAWAN, Nomor 01, tanggal 04 April 2020, selanjutnya diberi tanda P-1 ;
2. Fotokopi dan asli Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli a.n BENIARDI GUNAWAN Nomor 35, tanggal 29 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda P-2 ;
3. Fotokopi dan asli Surat Pernyataan Rencana Pembayaran Dana Talang Biaya Bank tanggal 23 Februari 2024, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dan printout Berita Acara Pembatalan Surat Pemesanan Rumah a.n BENIARDI GUNAWAN, Nomor 02/DV/BA/XI/2022, tanggal 22 November 2022, selanjutnya diberi tanda P-4 ;
5. Fotokopi dan printout Berita Acara Penerimaan Kompensasi Pembatalan Surat Pemesanan Rumah a.n BENIARDI GUNAWAN Nomor 001/DV/BA/01/2023, tanggal 05 Januari 2023, selanjutnya diberi tanda P-5 ;
6. Fotokopi dan fotokopi Mutasi Rekening atas nama Beniardi Gunawan, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi dan printout Persetujuan BNI Griya Idaman Pembelian Rumah Tinggal Nomor : BAL/269/2022/4/0781, selanjutnya diberi tanda P-7;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli bukti surat dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Jawabannya, Tergugat I mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy dari hasil screenshot percakapan Whatsapp pengembalian dana talang tertanggal 05 Januari 2023, dicocokkan dan diberi tanda T.1;
2. Fotocopy dari Rincian Pengembalian Dana Talang F3A, dicocokkan dan diberi tanda T.2;
3. Fotocopy dari Hasil Screenshot Rincian Biaya Pajak BPHTB, dicocokkan dan diberi tanda T.3;
4. Fotocopy dari Fotocopy Struk Transfer Biaya KPR tertanggal 30 Desember 2022 sebesar Rp.227.535.743,00, dicocokkan dan diberi tanda T.4;
5. Fotocopy dari Fotocopy Struk Transfer tertanggal 30 Desember 2022 sebesar Rp. 67.000.000,- dicocokkan dan diberi tanda T.5;
6. Fotocopy dari Fotocopy Berita Acara Pembatalan Surat Pemesanan Rumah (SPR) No.02/DV/BA/XI/2022. Tertanggal 22 November 2022, dicocokkan dan diberi tanda T.6;

Halaman 19 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotocopy dari Fotocopy Surat Pernyataan Rencana Pembayaran Dana Talang Biaya bank senilai Rp. 366.538.243,- tanggal 23 Februari 2023, diberi tanda T.7;
8. Fotocopy dari Fotocopy Setoran Tunai sebesar Rp. 4.613.500.000,- (empat milyar enam ratus tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) tertanggal 05 Januari 2023, dicocokkan dan diberi tanda T.8;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli bukti surat dikembalikan kepada Kuasa Tergugat I;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Jawabannya, Turut Tergugat II mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy sesuai Asli hasil Scan Formulir Aplikasi Kredit Konsumen yang diajukan Oky Adi Putra tertanggal 1 November 2022, dicocokkan dan diberi tanda TT.2-1;
2. Fotocopy sesuai Asli Perjanjian Kredit Nomor : BAL/269/2022/317/BNI Griyatertanggal 30 Desember 2022, dicocokkan dan diberi tanda TT.2-2;
3. Fotocopy dari Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Oky Adi Putra, dicocokkan dan diberi tanda TT.2-3;
4. Fotocopy sesuai Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 03257 atas nama pemilik Oky Adi Putra, dicocokkan dan diberi tanda TT.2-4;
5. Fotocopy sesuai Asli Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 04850/2023 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 448/2023 tanggal 05 Mei 2023, dicocokkan dan diberi tanda TT.2-5;
6. Fotocopy sesuai dari Fotocopy Teguran Tunggakan Kredit Ke-1 tertanggal 01 Mei 2023, dicocokkan dan diberi tanda TT.2-6;
7. Fotocopy sesuai dari Fotocopy Teguran Tunggakan Kredit Ke-2 tertanggal 01 Juni 2023, dicocokkan dan diberi tanda TT.2-7;
8. Fotocopy sesuai dari Fotocopy Teguran Tunggakan Kredit Ke-3 tertanggal 01 Juli 2023, dicocokkan dan diberi tanda TT.2-8;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli bukti surat dikembalikan kepada Kuasa Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti Surat, Penggugat juga mengajukan Saksi, dimana keterangan yang diberikan dibawah sumpah yang pada pokoknya:

1. Saksi **Shintia Elpandari :**

Halaman 20 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, tetapi tidak kenal dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
- Bahwa saksi kenal Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II karena saya pernah bekerja di PT. Purnama Cahaya ;
- Bahwa saksi bekerja di PT. Purnama Cahaya sebagai Markeeting House;
- Bahwa saksi kenal dengan pak Arif, karena beliau adalah atasan saksi saat itu, sedangkan pak Ikbal, pak Dani dan bu Agnes adalah rekan kerja saksi;
- Bahwa saksi kenal dengan saudara Rangga, karena ia dari Bank Mandiri, yang mana Bank Mandiri adalah rekanan dari PT. Purnama Cahaya, yang berhubungan dengan KPR;
- Bahwa Kalau hubungannya secara personal saksi tidak tahu, yang saksi tahu PT Purnama Cahaya dengan Bank Mandiri adalah rekanan sedangkan saudara Oky Adi Putra saya tidak tahu punya hubungan apa;
- Bahwa Harga rumah tersebut sebetulnya Rp. 6.500.000.000,00 (enam miliar lima ratus juta rupiah), akan tetapi karena ada penambahan luas dan Luas bangunan sehingga harganya menjadi Rp. 7.300.000.000,00 (tujuh miliar tiga ratus juta rupiah) ;
- Bahwa saksi tahu PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) tersebut, karena waktu itu pembayarannya cash bertahap, jadi PPJB dulu sebelum ke AJB (Akta Jual beli) ;
- Bahwa Kalau masalah pembatalan saksi tidak tahu, karena waktu itu saksi sudah tidak bekerja lagi di PT. Purnama tapi diinformasikan oleh pak Beniardi bahwa ia akan melakukan pembatalan ;
- Bahwa saksi tahu, waktu itu uang pak Beniardi yang sudah masuk ke PT. Purnama Rp. 5.700.000.000,00 (lima miliar tujuh ratus juta rupiah) dari total Rp. 7.300.000.000,00 (tujuh miliar tiga ratus juta rupiah), oleh karena akan dijual kembali Vilanya tersebut oleh pak Beniardi, dan posisi saksi sudah keluar dari PT. Purnama, akan dikembalikan oleh PT. Purnama Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dengan persetujuan pak Beniardi dan saksi mengetahui perjanjian tersebut, dan saksi juga melihat pak Beniardi menandatangani surat perjanjian tersebut ;
- Bahwa Menurut pak Beniardi sudah ada pembayaran atau pengembalian kurang lebih Rp. 4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) dari situ saksi sudah mulai tidak mengikuti prosesnya;
- Bahwa saksi pernah ketemu dengan pak Dani di Baso Tjap Haji, waktu itu pak Dani membawa dokumen yang bunyinya bahwa pak Beniardi

Halaman 21 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyetujui akan menerima Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) tidak Rp. 5.700.000.000,00 (lima miliar tujuh ratus juta rupiah) yang ditandatangani oleh Beniardi sendiri ;

- Bahwa Masalah pembatalan PPJB tersebut saksi tidak tahu karena tidak ada informasi yang jelas kepada saya berapa angkanya, tetapi pak Beniardi menginformasikan ke saksi melalui Whatsapp bahwa ia akan menerima diangka Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), hal tersebut sesuai dengan berkas yang dibawa oleh pak Dani pada saat bertemu di bakso Tjap Haji ;
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak kenal dengan Oky Adiputra ;
- Bahwa mengenai perkara ini Awalnya Pak Beniardi bertemu dengan saksi adalah jual beli Villa yang pertama, sedangkan perkara yang digugatkan ini adalah jual beli Villa kedua, waktu itu pak Beniardi membeli Villa ke saksi di bulan Desember dan bulan Januari tahun 2000, dengan system skemanya cash bertahap bukan dengan Bank, yang dimaksud dengan cash bertahap adalah cicil langsung ke Developer dengan persetujuan 12 (duabelas) kali cicilan kemudian diperpanjang menjadi 18 (delapan belas) kali sampai akhirnya pak Beniardi melakukan stop pembayaran karena ekonominya terganggu;
- Bahwa letak Villa tersebut terletak di Dago Village Residence, Jl. Lebaksiu Blok C F3 A, type Vineville Foresta, Desa Ciburial, Kec. Cimenyan Kab. Bandung ;
- Bahwa harga Harga Villa yang saksi tawarkan tersebut Rp. 7.300.000.000,00 (tujuh miliar, tiga ratus juta rupiah) plus penambahan luas bangunan ;
- Bahwa setahu saksi Harga awal Rp. 6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah) dengan standart luas bangunan 178 m2, tetapi ada penambahan bangunan menjadi 250 m2 dengan harga Rp. 7.300.000.000, (tujuh miliar tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa sudah ada pembayaran booking Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), ada DP lagi Rp. 100.000.000,00 (seratus juta), kemudian ada uang masuk lagi Rp. 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dengan cicilan perbulannya Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta) dengan perjanjian cicilan 12 Bulan atau 1 tahun ;
- Bahwa Pada saat itu cicilan villa milik pak Beniardi masih di jalur yang benar, tiap bulan jumlah cicilan yang harus dibayarkan adalah Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tetapi pak Beniardi melakukan cara

Halaman 22 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2023/PN Blb



mencicilnya kadang Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) kadang 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang penting dalam 1 (satu) bulan uang yang masuk sejumlah Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) di suatu waktu sekitar bulan saya lupa kebetulan waktu itu sedang covid dan keuangannya sudah mulai terganggu pak Beni menyatakan sudah tidak mampu lagi membayar cicilan di cicilan Rp.307.000.000,00 (tiga ratus tujuh juta rupiah), kemudian diskusilah dengan pak Fauzan waktu itu, akhirnya solusinya adalah akan dibantu dijual kembali, dimana harus dibatalkan PPJB nya kalau ada pemilik baru;

- Bahwa pak Beni menyatakan sudah tidak sanggup melanjutkan cicilan, total uang yang sudah masuk yaitu Rp. 5.700.000.000,00 (lima miliar tujuh ratus juta rupiah) ;
- Bahwa Waktu itu bangunan belum jadi masih finishing, jadi belum sempat ditempati, belum BAST juga belum balik nama juga karena belum lunas, masih atas nama PT, Purnama Cahaya;
- Bahwa Pada saat Villa dijual oleh Beniardi posisi saksi sudah sudah tidak bekerja lagi di PT. Purnama;
- Bahwa rencana akan menjual kembali villa tersebut adalah kesepakatan bersama antara pak Beni dengan PT. Purnama;
- Bahwa Menurut informasi dari pak Beniardi, bahwa ada pembeli villa yang baru bernama Oky Adi Putra, prosesnya di Bank BNI KCU Bandung, setelah di proses keluarlah SP3K nya atau surat Keputusan dari Bank yang menyatakan persetujuan jumlah plafon yang disetujui ;
- Bahwa setahu saksi yang mengajukan KPR ke Bank BNI adalah pak Oky, namun saksi tidak tahu berapa cairnya ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga kesepakatannya ;
- Bahwa Informasi dari pak Beni sudah ada akad antara pak Oky dengan PT. Purnama, dan pak Beni sudah melakukan pembatalan PPJB sebelum akad ;
- Bahwa Seharusnya ada pengembalian uang Rp. 5.700.000.000,00 (lima miliar tujuh ratus juta rupiah), akan tetapi menurut pak Beni, ia tidak menerima pengembalian Rp. 5.700.000.000,00 (lima miliar tujuh ratus juta rupiah), melainkan hanya mendapat Rp. 4.600.000.000,00 (empat miliar enam ratus juta rupiah) ;
- Bahwa setahu saksi inti dari masalah ini adalah dana talang ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Informasi dari pak Beni dan pak Iqbal, alasan pak Beni tidak menerima uang pengembalian yang seharusnya adalah pada saat Acc dari Bank BNI ada Biaya KPR sejumlah tiga ratus jutaan, akan tetapi pak Oky tidak punya uang untuk biaya KPR, dan biasanya biaya KPR tersebut adalah 5% dari harga jual, dan biaya KPR tersebut tidak boleh terlalu lama dari akad, karena kalau terlalu lama akan hangus harus dimulai lagi dari nol, ketika sudah keluar SP3K, karena pak Oky tidak punya dana, akhirnya pak Beni menyetujui akan memberikan biaya KPR tersebut agar yang empat miliar tersebut bisa diambil dulu, sedang sisanya nanti, akan tapi sampai sekarang kekurangannya belum kembali;
- Bahwa saksi tidak tahu bentuk surat perjanjian tersebut hanya saja saya tahu dari pak Beni ada surat perjanjian dana talang KPR, sebesar Rp. 366.000.000,00 (tiga ratus enam puluh enam juta rupiah) ;
- Bahwa Waktu itu pak Oky bilang ke pak Rangga orang Bank BNI, kalau pak Oky belum punya dana untuk biaya KPR, bilangnya dibayarnya nanti;
- Bahwa dari perjanjiannya bahwa dana KPR akan ditalangin dulu oleh pak Beni;

2. Saksi Rofi Anwar :

- Bahwa saksi kenal dengan pak Beniardi Gunawan karena dulu teman main trading saham, dari tahun 2020 sampai sekarang, kalau PT, Purnama karena tempat kerja istri saksi yang bertempat di Dago, sedangkan dengan Oki Adi Putra kenal pada saat pembuatan surat dana talang untuk KPR ke Bank BNI;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah perjanjian jual beli antara pak Beniardi dengan PT.Purnama, saksi hanya tahu dari istri saksi yang bernama Shinta;
- Bahwa yang diperjual belikan adalah Villa di Dago Village ;
- Bahwa saksi mengetahui masalah pembatalan pembelian rumah tersebut, namun tidak tahu masalah detailnya ;
- Bahwa pak Beni sudah tidak sanggup meneruskan cicilan karena ada kendala, sehingga pak Beni menyatakan ingin menjual Villa tersebut, dan kebetulan Villa tersebut ditawarkan dengan harga Rp. 5.700.000.000,00 (lima miliar tujuh ratus juta rupiah) dari harga 7.300.000.000,00 (tujuh miliar, tiga ratus juta rupiah), akhirnya pak Beni menyetujui dengan harga tersebut, akhirnya dari pihak developer dipasarkan kembali ;
- Bahwa Harga jual pastinya saya tidak tahu, yang saya tahu uang yang sudah masuk Rp. 5.700.000.000,00 (lima miliar tujuh ratus juta rupiah);

Halaman 24 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2023/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

- Bahwa setahu saksi akhirnya pak Beniardi menjual Villa tersebut dan pembeli Villa tersebut adalah Oky Adi Putra ;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Oky Adi Putra satu kali waktu bikin surat perjanjian, saksi yang mengambil dikantornya di depan BIP ;
- Bahwa saksi kenal dengan Rangga, kerjanya di Bank Mandiri ;
- Bahwa waktu itu KPR pernah diajukan ke Bank Mandiri sebelum Lebaran sudah mau PPJB, sudah mau akad, entah karena ada pertimbangan apa sehingga setelah Lebaran tidak dilanjut ditolak, akhirnya diajukan ke bank BNI;
- Bahwa saksi waktu itu sempat datang ke tempat usahanya tidak ada, kemudian ke rumah pak Oky di alamat sesuai KTP di Ujungberung dan info dari Bank BNI juga tidak ada ;
- Bahwa mengenai dana talang dalam perkara ini, saksi ketahui sudah di setujui oleh Bank BNI, awalnya pak Oky maunya dana talang dari Developer, tetapi developer tidak mau, oleh karena biar cepat uang pak Beni kembali akhirnya pak Beni bersedia memberikan dana talang untuk biaya KPR dengan surat perjanjian senilai Rp. 386.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh enam juta rupiah);
- Bahwa Satahu saksi uang yang sudah masuk ke PT. Purnama 5.700.000.000,00 (lima miliar tujuh ratus juta rupiah) ;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah jual beli antara pak Beni, PT. Purnama dan Oky dan saya kenal pak Beni sejak perkara ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan Bukti Surat, Tergugat I juga menghadirkan saksi, dimana keterangan saksi tersebut diberikan dipersidangan di bawah sumpah yang pada pokoknya :

1. Saksi **Muhammad Iqbal** :

- Bahwa masalah Penggugat atau Beniardi menggugat karena masalah dana talang
- Bahwa setahu saksi Awalnya pak Beni membeli Villa di Dago Village Blok 3 seharga Rp. 7.500.000.000,00, (tujuh miliar lima ratus juta rupiah) dimana pemiliknya adalah PT. Purnama, di tengah jalan saya diberitahu oleh Marketingnya pak Beni, bahwa pak Beni sudah tidak sanggup membayar cicilan Villa kemudian marketing pak Beni yaitu saksi Cyntia rapat dengan Direksi, kemudian saksi Cyntia konfirmasi ke tim marketing dan memberitahukan bahwa pak Beni minta villa tersebut dijual kembali, untuk itu pak Beni minta untuk melakukan pembatalan PPJB, Selanjutnya kita mencari pembeli baru, kemudian pak Rangga memberitahukan kalau ada

Halaman 25 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Buyer baru namanya pak Oky, kemudian oleh pak Rangga saya dipertemukan dengan pak Oky, kemudian saya menjelaskan mengenai mekanisme KPR, kemudian pak Oky mengajukan plafond permohonan pinjamannya di Rp. 7.100.000.000,00 (tujuh miliar seratus juta rupiah), akhirnya dikabulkan oleh BNI sesuai dengan permohonan yang diajukan oleh Pak Oky, Setelah keluar SPPK dari Bank BNI kemudian di konfirmasi oleh pak Rangga dari tim brokernya pak Oky, mengatakan bahwa pak Oky belum ada dana untuk biaya KPR, adapun biayanya baru ada minggu depan ;

- Bahwa Setahu saksi uang yang sudah masuk ke PT. Purnama, sejumlah Rp. 5.700.000.000,00 (lima miliar tujuh ratus juta rupiah) dari Pak Beni;
- Bahwa Pada saat pak Beni beli bangunan belum jadi masih tahap Finising, waktu mau dijual ke pak Oky Villa tersebut sudah jadi ;
- Bahwa Awalnya pak Beni menawarkan di harga Rp. 5.700.000.000,00 (lima miliar tujuh ratus juta rupiah), akhirnya klik diangka Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) ;
- Bahwa setelah terjadi kesepakatan kemudian setelah SPPK turun dilakukan pembatalan PPJB oleh pak Beni, dihadapan Notaris ibu Sofianti, disaksikan oleh pak Rangga, pak Rofie, termasuk membicarakan masalah dana talang, karena waktu itu pak Oky bilang ia bisanya minggu depan membayar biaya KPR karena butuh uang untuk keperluan lain, sempat pak Oky menyampaikan agar ditalangin oleh Depelover tetapi pihak Depelover tidak mau, kemudian pak Oky mengajukan kepada pak Beni agar ditalangin dulu oleh pak Beni dana KPR tersebut, karena waktu itu pak Beni belum mendapatkan pengambalian uang dari Depelover, akhirnya pak Rofie menyetujui ditalangin oleh developer, nanti dipotong dari uangnya pak Beni sehingga pak Beni hanya menerima uang Rp. 4.600.000.000,00 (empat miliar enam ratus juta rupiah);
- Bahwa Dana KPR yang ditalangin oleh pak Beni adalah sekitar Rp. 366.000.000,00 (tiga ratus enam puluh enam juta rupiah)
- Bahwa Seharusnya dana KPR tersebut adalah kewajiban Oky ;
- Bahwa Sekarang sertifikat sudah atas nama Oky ;
- Bahwa saksi terakhir ketemu dengan Oky pada saat akad di Bank BNI, namun sekarang tidak tahu dimana posisi Oky Adiputra sekarang ;
- Bahwa saksi konfirmasi ke pak Beni masalah rincian biaya melalui Whatshap dan jawaban pak Beni setuju;

Halaman 26 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2023/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)



Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam perkara ini telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada persidangan hari Jumat tanggal 21 Juni 2024 dimana hasil pemeriksaan setempat tersebut terlampir dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pihak Penggugat dan Tergugat I telah mengemukakan Kesimpulan pada persidangan tanggal 27 Juni 2024 secara *ecourt*;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya juga telah mengemukakan Eksepsi tentang **Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*** sedangkan Turut Tergugat II menyampaikan Eksepsi mengenai **Gugatan Dialamatkan Pada Orang Yang Salah (*Error in Persona*) dan bahwa Gugatan PENGGUGAT Kabur dan Tidak Jelas (*Obscure Libellum*);**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Sri Wardah dan Bambang Sutyoso, dalam bukunya berjudul *Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia*, Yogyakarta: Gama Media, 2007, hal. 34-36, mengemukakan bahwa syarat formil yang harus terpenuhi dalam surat gugatan adalah :

1. Tidak melanggar kompetensi/kewenangan mengadili, baik kompetensi absolut maupun relatif.
2. Gugatan tidak mengandung *error in persona*.
3. Gugatan harus jelas dan tegas. Jika gugatan tidak jelas dan tidak tegas (*obscuur libel*) dapat mengakibatkan gugatan dinyatakan tidak diterima. Misalnya posita bertentangan dengan petitum.
4. Tidak melanggar asas *ne bis in idem*. Artinya gugatan tidak boleh diajukan kedua kalinya apabila subjek, objek dan pokok perkaranya sama, di mana



perkara pertama sudah ada putusan *inkracht* yang bersifat positif yaitu menolak atau mengabulkan perkara.

5. Gugatan tidak prematur atau belum saatnya menggugat sudah menggugat.
6. Tidak menggugat hal-hal yang telah dikesampingkan, misalnya gugatan kedaluwarsa.
7. Apa yang digugat sekarang masih dalam proses peradilan (*aanhanging geding/rei judicata deductae*). Misalnya ketika perkara yang digugat sudah pernah diajukan dan sedang proses banding atau kasasi.

Menimbang, bahwa sedangkan Isi surat gugatan atau syarat materiil surat gugatan mengacu pada **Pasal 8 ayat (3) Rv** yang pada pokoknya harus memuat :

1. Identitas para pihak :

Ciri-ciri dan keterangan yang lengkap dari para pihak yang berperkara yaitu, nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, agama dan tempat tinggal. Kalau perlu agama, umur, status, kewarganegaraan;

Pihak-pihak yang ada sangkut pautnya dengan persoalan harus disebutkan dengan jelas mengenai kapasitas dan kedudukannya apakah sebagai penggugat atau tergugat.

2. Dasar Gugatan atau Fundamentum Petendi atau Posita :

Dasar gugatan atau posita berisi dalil-dalil konkret tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar-dasar dan alasan-alasan dari gugatan, dan Posita terdiri dari dua bagian, yaitu:

1. Bagian yang menguraikan kejadian atau peristiwanya (*feitelijke gronden*);
2. Bagian yang menguraikan tentang dasar hukumnya (*rechts gronden*) sebagai uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis gugatan;

3. Petitum atau Tuntutan

Petitum berisi apa yang diminta atau tuntutan supaya diputuskan oleh pengadilan. Petitum akan dijawab dalam *dictum* atau amar putusan.

Dalam praktiknya, selain mengajukan tuntutan pokok atau tuntutan primer, juga disertai dengan tuntutan tambahan/pelengkap (*accessoir*) dan tuntutan pengganti (*subsidaire*) yang dijelaskan sebagai berikut:

1. **Tuntutan pokok atau tuntutan primer** adalah tuntutan utama yang diminta oleh penggugat untuk diputuskan oleh pengadilan yang berkaitan langsung dengan pokok perkara atau posita;



Contohnya, apabila tergugat punya utang kepada penggugat maka tuntutan utama penggugat adalah melunasi utang yang belum dibayar tergugat;

2. **Tuntutan tambahan** (*accessoir*) adalah tuntutan yang sifatnya melengkapi atau sebagai tambahan dari tuntutan pokok. Tuntutan tambahan ini tergantung pada tuntutan pokoknya. Jika tuntutan pokok tidak ada maka tuntutan tambahan juga tidak ada;

Terdapat lima contoh tuntutan tambahan yaitu:

- Tuntutan agar tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;
- Tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan lebih dulu meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- Tuntutan agar tergugat dihukum untuk membayar bunga (*moratoir*) apabila tuntutan yang dimintakan oleh penggugat berupa sejumlah uang tertentu;
- Tuntutan agar tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom/astreinte*), apabila hukuman itu tidak berupa pembayaran sejumlah uang selama ia tidak memenuhi isi putusan;
- Tuntutan atas nafkah bagi istri atau pembagian harta bersama dalam gugatan perceraian;

3. **Tuntutan pengganti** (*subsidair*) adalah tuntutan yang berfungsi untuk menggantikan tuntutan pokok apabila tuntutan pokok ditolak pengadilan. Tuntutan ini digunakan sebagai tuntutan alternatif agar kemungkinan dikabulkan oleh hakim lebih besar.

Biasanya tuntutan ini berupa permohonan kepada hakim agar dijatuhkan putusan yang bijaksana dan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa menurut pendapat Ridwan Halim, hal-hal yang perlu diperhatikan dalam membuat surat gugatan khususnya terkait isi gugatan meliputi:

1. Isi gugatan haruslah berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta yang sebenarnya. Artinya gugatan dapat dibuktikan kebenarannya dan sesuai dengan alat bukti yang diajukan;
2. Menyebutkan, memaparkan, dan menggambarkan uraian yang benar mengenai fakta-fakta kejadian yang sebenarnya, dari awal hingga kesimpulan;
3. Pengajuan gugatan dilandasi dengan akal sehat atau logika kewajaran yang patut berdasarkan kerugian yang diderita oleh penggugat dan terbukti bahwa kerugian tersebut disebabkan oleh tergugat;



Menimbang, bahwa hal senada disampaikan oleh Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., di dalam buku berjudul Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktek (hal. 3) mengatakan penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Di dalam hukum acara perdata, inisiatif, yaitu ada atau tidak adanya suatu perkara, harus diambil oleh seseorang atau beberapa orang yang merasa, bahwa haknya atau hak mereka dilanggar, yaitu oleh penggugat atau para penggugat;

Menimbang, bahwa pendapat M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (hal. 111-136), mengatakan bahwa yang bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat inilah yang dikatakan sebagai *error in persona*.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dengan cermat meneliti surat Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, ternyata sudah memenuhi syarat-syarat baik formil maupun materiil untuk dijukannya sebagai Surat Gugatan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II terhadap *error in persona* maupun Gugatan Kabur tidaklah beralasan sehingga harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Para Tergugat Wanpretasi terhadap Surat Pernyataan Rencana Pembayaran Dana Talang Biaya Bank tertanggal 23 Februari 2023;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa benar Penggugat dengan Tergugat I melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli berdasarkan SPPJB Dago Village Nomor 01 Tanggal 04 April 2020, dimana Penggugat sebagai pihak Kedua membeli sebuah bangunan dengan luas 512 M2 luas bangunan 245 M2 yang dikenal sebagai Perumahan Dag Village Residence Type Veniville Blok N.03 A yang terletak di Kabupaten Bandung, Kecamatan Cimenyan, Desa Ciburial dari PT. Purnama Cahaya Persada sebagai Pihak Pertama (Tergugat I) dengan harga Rp.7.308.446.250.- (tujuh milyar tiga ratus delapan juta empat ratus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

empat puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah) dengan skema pembayaran bertahap (vide bukti P.1);

2. Bahwa benar selanjutnya terhadap Perjanjian tersebut, Penggugat telah membayar kewajibannya sampai dengan jumlah Rp.5.707.000.000.- (lima milyar tujuh ratus tujuh juta rupiah) (vide bukti T.6);
3. Bahwa benar selanjutnya antara Penggugat dengan Tergugat I telah sepakat mengadakan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli berdasarkan SPPJB Dago Village Nomor 01 Tanggal 04 April 2020 yang tertuang dalam Akta Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 35 tanggal 29 Desember 2022 dengan kesepakatan dana yang sudah dibayar Penggugat kepada Tergugat I akan dibayarkan kepada Penggugat sebesar Rp.5.000.000.000.- (lima milyar rupiah) (vide bukti P.2 dan bukti T.6);
4. Bahwa benar karenanya Penggugat dalam hal pembayaran pengembalian dana dari Tergugat I tersebut selanjutnya dengan dibantu Tergugat I menawarkan bangunan dengan luas 512 M2 luas bangunan 245 M2 yang dikenal sebagai Perumahan Dag Village Residence Type Veniville Blok N.03 A yang terletak di Kabupaten Bandung, Kecamatan Cimenyan, Desa Ciburial untuk dijual Kembali, sehingga mendapatkan pembeli yakni Tergugat I dengan kesepakatan harga Rp.5.000.000.000.- (lima milyar rupiah) dengan cara Tergugat II melakukan Kredit Konsumen dengan Turut Tergugat II (vide bukti TT.2-1 dan TT.2-2 serta P.7);
5. Bahwa benar untuk pengurusan pencairan dana tersebut, dikarenakan Sertipikat saat itu masih dipegang pihak Tergugat I, sehingga Tergugat I membuat Berita Acara Penerimaan Kompensasi Pembatalan Surat Pemesanan Rumah (SPR) Nomor 001/DV/BA/I/2023 tanggal 05 Januari 2023 dengan perhitungan Penggugat menerima uang Rp.4.613.461.757.- (empat milyar enam ratus tiga belas juta rupiah empat ratus enam puluh satu ribu tujuh ratus lima puluh tujuh rupiah) dan **dana talang** dengan rincian untuk 1. BPHTB Rp. 92.000.000.-, 2. Biaya KPR Rp. 227.538.243 dan 3. Biaya APHT Rp. 67.000.000.- sehingga **total Dana Talang adalah Rp.386.538.243.-** (vide bukti P.5) dan dana yang diterima Penggugat adalah **Rp.4.613.461.757.-**
6. Bahwa benar terhadap Dana Talang pencairan dana dari BNI kepada Oky Adi Putra tersebut dibayarkan oleh Penggugat dengan alasan agar pencairan dana segera terealisasi yang sebenarnya kewajiban dari Oky Adi Putra;

Halaman 31 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2023/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)



7. Bahwa benar terhadap dana talang sebesar **Rp.386.538.243.-** sampai saat ini belum dibayarkan Tergugat II (Oky Adi Putra) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai belum dibayarnya Dana Talang Penggugat **Rp.386.538.243.- (tiga ratus delapan puluh enam juta lima ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus empat puluh tiga rupiah);**

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-7 dan Saksi-Saksi yaitu **1. Shintia Elpandari dan 2. Rofi Anwar;**

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat **P-1.** Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dago Village a.n BENIARDI GUNAWAN, Nomor 01, tanggal 04 April 2020, **P-2** tentang Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli a.n BENIARDI GUNAWAN Nomor 35, tanggal 29 Desember 2022, **P-3** tentang Surat Pernyataan Rencana Pembayaran Dana Talang Biaya Bank tanggal 23 Februari 2024, **P-4** tentang Berita Acara Pembatalan Surat Pemesanan Rumah a.n BENIARDI GUNAWAN, Nomor 02/DV/BA/XI/2022, tanggal 22 November 2022, **P-5** tentang Berita Acara Penerimaan Kompensasi Pembatalan Surat Pemesanan Rumah a.n BENIARDI GUNAWAN Nomor 001/DV/BA/01/2023, tanggal 05 Januari 2023, **P-6** tentang Mutasi Rekening atas nama Beniardi Gunawan, **P-7** tentang Persetujuan BNI Griya Idaman Pembelian Rumah Tinggal Nomor : BAL/269/2022/4/0781, serta keterangan saksi yang pada pokoknya **Saksi Shintia Elpandari** : setahu saksi Harga awal Rp. 6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah) dengan standart luas bangunan 178 m2, tetapi ada penambahan bangunan menjadi 250 m2 dengan harga Rp. 7.300.000.000, (tujuh miliar tiga ratus juta rupiah), saat itu cicilan villa milik pak Beni masih di jalur yang benar, tiap bulan jumlah cicilan yang harus dibayarkan adalah Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tetapi pak Beni melakukan cara mencicilnya kadang Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) kadang 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang penting dalam 1 (satu) bulan uang yang masuk sejumlah Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) di suatu waktu sekitar bulan saya lupa kebetulan waktu itu sedang covid dan keuangannya sudah mulai terganggu pak Beni menyatakan sudah tidak mampu lagi membayar cicilan di cicilan Rp.307.000.000,00 (tiga ratus tujuh juta rupiah), kemudian diskusilah dengan pak Fauzan waktu itu, akhirnya solusinya adalah akan dibantu dijualkan kembali, dimana harus dibatalkan PPJB nya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kalau ada pemilik baru, bahwa pak Beni menyatakan sudah tidak sanggup melanjutkan cicilan, total uang yang sudah masuk yaitu Rp. 5.700.000.000,00 (lima miliar tujuh ratus juta rupiah), bahwa Waktu itu bangunan belum jadi masih finishing, jadi belum sempat ditempati, belum BAST juga belum balik nama juga karena belum lunas, masih atas nama PT, Purnama Cahaya, pada saat Villa dijual oleh Beniardi posisi saksi sudah sudah tidak bekerja lagi di PT. Purnama, bahwa rencana akan menjual kembali villa tersebut adalah kesepakatan bersama antara pak Beni dengan PT. Purnama, informasi dari pak Beniardi, bahwa ada pembeli villa yang baru bernama Oky Adi Putra, prosesnya di Bank BNI KCU Bandung, setelah di proses keluarlah SP3K nya atau surat Keputusan dari Bank yang menyatakan persetujuan jumlah plafon yang disetujui, setahu saksi yang mengajukan KPR ke Bank BNI adalah pak Oky, namun saksi tidak tahu berapa cairnya, bahwa Seharusnya ada pengembalian uang Rp. 5.700.000.000,00 (lima miliar tujuh ratus juta rupiah), akan tetapi menurut pak Beni, ia tidak menerima pengembalian Rp. 5.700.000.000,00 (lima miliar tujuh ratus juta rupiah), melainkan hanya mendapat Rp. 4.600.000.000,00 (empat miliar enam ratus juta rupiah), bahwa setahu saksi inti dari masalah ini adalah dana talang, bahwa Informasi dari pak Beni dan pak Iqbal, alasan pak Beni tidak menerima uang pengembalian yang seharusnya adalah pada saat Acc dari Bank BNI ada Biaya KPR sejumlah tiga ratus jutaan, akan tetapi pak Oky tidak punya uang untuk biaya KPR, dan biasanya biaya KPR tersebut adalah 5% dari harga jual, dan biaya KPR tersebut tidak boleh terlalu lama dari akad, karena kalau terlalu lama akan hangus harus dimulai lagi dari nol, ketika sudah keluar SP3K, karena pak Oky tidak punya dana, akhirnya pak Beni menyetujui akan memberikan biaya KPR tersebut agar yang empat miliar tersebut bisa diambil dulu, sedang sisanya nanti, akan tapi sampai sekarang kekurangannya belum Kembali, saksi **Rofi Anwar** yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : bahwa pak Beni sudah tidak sanggup meneruskan cicilan karena ada kendala, sehingga pak Beni menyatakan ingin menjual Villa tersebut, dan kebetulan Villa tersebut ditawarkan dengan harga Rp. 5.700.000.000,00 (lima miliar tujuh ratus juta rupiah) dari harga 7.300.000.000,00 (tujuh miliar, tiga ratus juta rupiah), akhirnya pak Beni menyetujui dengan harga tersebut, akhirnya dari pihak developer dipasarkan Kembali, Harga jual pastinya saksi tidak tahu, yang saya tahu uang yang sudah masuk Rp. 5.700.000.000,00 (lima miliar tujuh ratus juta rupiah), bahwa setahu saksi akhirnya pak Beniardi menjual Villa tersebut dan pembeli Villa tersebut adalah Oky Adi Putra, saksi pernah bertemu dengan Oky Adi Putra satu kali waktu bikin surat perjanjian, saksi yang mengambil

Halaman 33 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikantornya di depan BIP, waktu itu KPR pernah diajukan ke Bank Mandiri sebelum lebaran sudah mau PPJB, sudah mau akad, entah karena ada pertimbangan apa sehingga setelah lebaran tidak dilanjut ditolak, akhirnya diajukan ke bank BNI, mengenai dana talang dalam perkara ini, saksi ketahui sudah di setujui oleh Bank BNI, awalnya pak Oky maunya dana talang dari Developer, tetapi developer tidak mau, oleh karena biar cepat uang pak Beni kembali akhirnya pak Beni bersedia memberikan dana talang untuk biaya KPR dengan surat perjanjian senilai Rp. 386.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh enam juta rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sanggahannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-8 dan Saksi-Saksi yaitu **1. Muhammad Iqbal**;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu alat bukti surat **T-1** tentang percakapan Whatsapp pengembalian dana talang tertanggal 05 Januari 2023, **T.2** tentang Rincian Pengembalian Dana Talang F3A, **T.3** tentang Rincian Biaya Pajak BPHTB, **T.4** tentang Struk Transfer Biaya KPR tertanggal 30 Desember 2022 sebesar Rp.227.535.743,00, **T.5** tentang Struk Transfer tertanggal 30 Desember 2022 sebesar Rp. 67.000.000,- **T.6** tentang Berita Acara Pembatalan Surat Pemesanan Rumah (SPR) No.02/DV/BA/XI/2022. Tertanggal 22 November 2022, **T.7** tentang Surat Pernyataan Rencana Pembayaran Dana Talang Biaya bank senilai Rp. 366.538.243,- tanggal 23 Februari 2023, **T.8** tentang Setoran Tunai sebesar Rp. 4.613.500.000,- (empat milyar enam ratus tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) tertanggal 05 Januari 2023, serta keterangan saksi yang pada pokoknya **saksi Muhammad Iqbal** : setahu saksi Awalnya pak Beni membeli Villa di Dago Village Blok 3 seharga Rp. 7.500.000.000,00, (tujuh miliar lima ratus juta rupiah) dimana pemiliknya adalah PT. Purnama, di tengah jalan saya diberitahu oleh Marketingnya pak Beni, bahwa pak Beni sudah tidak sanggup membayar cicilan Villa kemudian marketing pak Beni yaitu saksi Cyntia rapat dengan Direksi, kemudian saksi Cyntia konfirmasi ke tim marketing dan memberitahukan bahwa pak Beni minta villa tersebut dijual kembali, untuk itu pak Beni minta untuk melakukan pembatalan PPJB, Selanjutnya kita mencari pembeli baru, kemudian pak Rangga memberitahukan kalau ada Buyer baru namanya pak Oky, kemudian oleh pak Rangga saya dipertemukan dengan pak Oky, kemudian saya menjelaskan mengenai mekanisme KPR, kemudian pak Oky mengajukan plafont permohonan pinjamannya di Rp. 7.100.000.000,00 (tujuh miliar seratus juta rupiah), akhirnya dikabulkan oleh BNI sesuai dengan permohonan yang

Halaman 34 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2023/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)



diajukan oleh Pak Oky, Setelah keluar SPPK dari Bank BNI kemudian di konfirmasi oleh pak Rangga dari tim brokernya pak Oky, mengatakan bahwa pak Oky belum ada dana untuk biaya KPR, adapun biayanya baru ada minggu depan, uang yang sudah masuk ke PT. Purnama, sejumlah Rp. 5.700.000.000,00 (lima miliar tujuh ratus juta rupiah) dari Pak Beni, Pada saat pak Beni beli bangunan belum jadi masih tahap Finising, waktu mau dijual ke pak Oky Villa tersebut sudah jadi, Awalnya pak Beni menawarkan di harga Rp. 5.700.000.000,00 (lima miliar tujuh ratus juta rupiah), akhirnya klik diangka Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), setelah terjadi kesepakatan kemudian setelah SPPK turun dilakukan pembatalan PPJB oleh pak Beni, dihadapan Notaris ibu Sofianti, disaksikan oleh pak Rangga, pak Rofie, termasuk membicarakan masalah dana talang, karena waktu itu pak Oky bilang ia bisanya minggu depan membayar biaya KPR karena butuh uang untuk keperluan lain, sempat pak Oky menyampaikan agar ditalangin oleh Depelover tetapi pihak Depelover tidak mau, kemudian pak Oky mengajukan kepada pak Beni agar ditalangin dulu oleh pak Beni dana KPR tersebut, karena waktu itu pak Beni belum mendapatkan pengembalian uang dari Depelover, akhirnya pak Rofie menyetujui ditalangin oleh developer, nanti dipotong dari uangnya pak Beni sehingga pak Beni hanya menerima uang Rp. 4.600.000.000,00 (empat miliar enam ratus juta rupiah), Dana KPR yang ditalangin oleh pak Beni adalah sekitar Rp. 366.000.000,00 (tiga ratus enam puluh enam juta rupiah), Seharusnya dana KPR tersebut adalah kewajiban Oky, Sekarang sertifikat sudah atas nama Oky, saksi terakhir ketemu dengan Oky pada saat akad di Bank BNI, namun sekarang tidak tahu dimana posisi Oky Adiputra sekarang, saksi konfirmasi ke pak Beni masalah rincian biaya melalui Whatshap dan jawaban pak Beni setuju;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sanggahannya telah mengajukan bukti berupa bukti TT.2-1 sampai dengan TT.2-8 namun tidak mengajukan Saksi-Saksi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat II yaitu alat bukti surat **TT-2.1** sampai dengan surat **TT.2-8**, yaitu alat bukti surat **TT.2-1** tentang Scan Formulir Aplikasi Kredit Konsumen yang diajukan Oky Adi Putra tertanggal 1 November 2022, **TT.2-2** tentang Perjanjian Kredit Nomor : BAL/269/2022/317/BNI Griyatertanggal 30 Desember 2022, **TT.2-3** tentang Kartu Tanda Penduduk atas nama Oky Adi Putra, **TT.2-4** tentang Sertipikat Hak Milik Nomor 03257 atas nama pemilik Oky Adi Putra, **TT.2-5** tentang Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 04850/2023 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 448/2023 tanggal 05 Mei 2023, **TT.2-6** tentang Teguran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tunggakan Kredit Ke-1 tertanggal 01 Mei 2023, **TT.2-7** tentang Teguran Tunggakan Kredit Ke-2 tertanggal 01 Juni 2023, **TT.2-8** tentang Teguran Tunggakan Kredit Ke-3 tertanggal 01 Juli 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum Penggugat angka 2 *Menyatakan Surat Perjanjian Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 35 tanggal 29 Desember 2022 yang dibuat dihadapan Notaris Sofiyanti Harris Kartasasmita, SH adalah sah dan mengikat sebagai hukum* dan angka 3 *Menyatakan Surat Pernyataan Rencana Pembayaran Dana Talang Biaya Bank tertanggal 23 Februari 2023 adalah sah dan mengikat sebagai hukum*, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut dikaitkan dengan bukti-bukti surat baik dari Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat berupa **P-3** tentang Surat Pernyataan Rencana Pembayaran Dana Talang Biaya Bank tanggal 23 Februari 2024, **P-4** tentang Berita Acara Pembatalan Surat Pemesanan Rumah a.n BENIARDI GUNAWAN, Nomor 02/DV/BA/XI/2022, tanggal 22 November 2022, **P-5** tentang Berita Acara Penerimaan Kompensasi Pembatalan Surat Pemesanan Rumah a.n BENIARDI GUNAWAN Nomor 001/DV/BA/01/2023, tanggal 05 Januari 2023, bersesuaian dengan **T-1** tentang percakapan Whatsapp pengembalian dana talang tertanggal 05 Januari 2023, **T.2** tentang Rincian Pengembalian Dana Talang F3A, **T.6** tentang Berita Acara Pembatalan Surat Pemesanan Rumah (SPR) No.02/DV/BA/XI/2022. Tertanggal 22 November 2022, **T.7** tentang Surat Pernyataan Rencana Pembayaran Dana Talang Biaya bank senilai Rp. 366.538.243,- tanggal 23 Februari 2023, **TT.2-1** tentang Scan Formulir Aplikasi Kredit Konsumen yang diajukan Oky Adi Putra tertanggal 1 November 2022, **TT.2-2** tentang Perjanjian Kredit Nomor : BAL/269/2022/317/BNI Griyatertanggal 30 Desember 2022 dan bersesuaian dengan keterangan saksi saksi yakni saksi Shintia Elpnadari, saksi Rofie Anwar serta Muhammad Iqbal yakni pak Beni membeli Villa di Dago Village Blok 3 seharga Rp. 7.500.000.000,00, (tujuh miliar lima ratus juta rupiah) dimana pemiliknya adalah PT. Purnama, di tengah jalan saya diberitahu oleh Marketingnya pak Beni, bahwa pak Beni sudah tidak sanggup membayar cicilan Villa kemudian marketing pak Beni yaitu saksi Cyntia rapat dengan Direksi, kemudian saksi Cyntia konfirmasi ke tim marketing dan memberitahukan bahwa pak Beni minta villa tersebut dijual kembali, untuk itu pak Beni minta untuk melakukan pembatalan PPJB, Selanjutnya kita mencari pembeli baru, kemudian pak Rangga memberitahukan kalau ada Buyer baru namanya pak Oky, kemudian oleh pak Rangga saya dipertemukan dengan pak Oky, kemudian

Halaman 36 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saya menjelaskan mengenai mekanisme KPR, kemudian pak Oky mengajukan plafon permohonan pinjamannya di Rp. 7.100.000.000,00 (tujuh miliar seratus juta rupiah), akhirnya dikabulkan oleh BNI sesuai dengan permohonan yang diajukan oleh Pak Oky, Setelah keluar SPPK dari Bank BNI kemudian di konfirmasi oleh pak Rangga dari tim brokernya pak Oky, mengatakan bahwa pak Oky belum ada dana untuk biaya KPR, adapun biayanya baru ada minggu depan, uang yang sudah masuk ke PT. Purnama, sejumlah Rp. 5.700.000.000,00 (lima miliar tujuh ratus juta rupiah) dari Pak Beni, Pada saat pak Beni beli bangunan belum jadi masih tahap Finising, waktu mau dijual ke pak Oky Villa tersebut sudah jadi, Awalnya pak Beni menawarkan di harga Rp. 5.700.000.000,00 (lima miliar tujuh ratus juta rupiah), akhirnya klik diangka Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), setelah terjadi kesepakatan kemudian setelah SPPK turun dilakukan pembatalan PPJB oleh pak Beni, dihadapan Notaris ibu Sofianti, disaksikan oleh pak Rangga, pak Rofie, termasuk membicarakan masalah dana talang, karena waktu itu pak Oky bilang ia bisanya minggu depan membayar biaya KPR karena butuh uang untuk keperluan lain, sempat pak Oky menyampaikan agar ditalangin oleh Depelover tetapi pihak Depelover tidak mau, kemudian pak Oky mengajukan kepada pak Beni agar ditalangin dulu oleh pak Beni dana KPR tersebut, karena waktu itu pak Beni belum mendapatkan pengembalian uang dari Depelover, akhirnya pak Rofie menyetujui ditalangin oleh developer, nanti dipotong dari uangnya pak Beni sehingga pak Beni hanya menerima uang Rp. 4.600.000.000,00 (empat miliar enam ratus juta rupiah), Dana KPR yang ditalangin oleh pak Beni adalah sekitar Rp. 366.000.000,00 (tiga ratus enam puluh enam juta rupiah), Seharusnya dana KPR tersebut adalah kewajiban Oky;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa benar Penggugat telah mengeluarkan dana talang guna pencairan Kredit Tergugat II kepada Turut Tergugat II, dimana Dana Talang tersebut sejumlah **Rp.386.538.243.- (tiga ratus delapan puluh enam juta lima ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus empat puluh tiga rupiah);**

Menimbang, bahwa terhadap surat perjanjian berupa Surat Perjanjian Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 35 tanggal 29 Desember 2022 yang dibuat dihadapan Notaris Sofiyanti Harris Kartasasmita, SH dikarenakan dibuat oleh Pejabat yang berwenang dan berupa Akta Otentik sehingga kekuatan sebagai bukti di persidangan adalah sempurna, karena

Halaman 37 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2023/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)



dalam perkara ini tidak ada sangkalan terhadap Surat Perjanjian tersebut, dan terhadap Surat Pernyataan Rencana Pembayaran Dana Talang Biaya Bank tertanggal 23 Februari 2023 walaupun dibuat secara diam-diam (tidak dihadapan pejabat yang berwenang), namun berdasarkan keterangan saksi-saksi baik Penggugat dan Tergugat I, ternyata membenarkan tentang Pembayaran dana talang tersebut, sehingga terhadap Surat Pernyataan Dana Talang tersebut menjadi bukti yang kuat;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat terhadap Petitum angka 2 dan 3 gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 gugatan *menyatakan Penggugat Para Tergugat sudah melakukan wanprestasi*, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, berdasarkan bukti surat berupa **P-3** tentang Surat Pernyataan Rencana Pembayaran Dana Talang Biaya Bank tanggal 23 Februari 2024, **P-4** tentang Berita Acara Pembatalan Surat Pemesanan Rumah a.n BENIARDI GUNAWAN, Nomor 02/DV/BA/XI/2022, tanggal 22 November 2022, **P-5** tentang Berita Acara Penerimaan Kompensasi Pembatalan Surat Pemesanan Rumah a.n BENIARDI GUNAWAN Nomor 001/DV/BA/01/2023, tanggal 05 Januari 2023, **P-6** tentang Mutasi Rekening atas nama Beniardi Gunawan, **T-1** tentang percakapan Whatsapp pengembalian dana talang tertanggal 05 Januari 2023, **T.2** tentang Rincian Pengembalian Dana Talang F3A, **T.3** tentang Rincian Biaya Pajak BPHTB, **T.7** tentang Surat Pernyataan Rencana Pembayaran Dana Talang Biaya bank senilai Rp. 366.538.243,- tanggal 23 Februari 2023, dikaitkan dengan keterangan para saksi yang saling bersesuaian dengan hal tersebut, bahwa Penggugat yang sudah melakukan dana Talang atas pencairan dana Kredit Tergugat II kepada Turut Tergugat II dan disetujui (vide bukti, P-3, P-7 dan T-2), kemudian dilakukan pencairan kredit melalui rekening Tergugat I, dan oleh Tergugat I (vide bukti P-5, P-6) sudah dibayarkan dana talang tersebut, namun sampai perkara Tergugat II belum mengembalikan dana talang tersebut dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi dimana Penggugat belum menerima Dana Talang tersebut yang menurut keterangan saksi adalah kewajiban Tergugat II;

Menimbang, bahwa walaupun dana talang tersebut kewajiban Tergugat II, namun Majelis Hakim juga menilai perbuatan hukum Tergugat I dalam pencairan biaya talang tersebut yang dibuatkan dengan skema rencana



Pengembalian Dana Talang (vide T-2), maka wajar apabila terhadap pengembalian dana talang tersebut Tergugat I ikut bertanggung jawab;

Menimbang, bahwa sampai sekarang Dana Talang tersebut juga belum dikembalikan kepada Penggugat oleh Tergugat I maupun Tergugat II;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum angka 4 gugatan Penggugat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 gugatan *Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara Tanggung - Renteng untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 366.538.243,- (tiga ratus enam puluh enam juta lima ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus empat puluh tiga rupiah) dan kerugian Immateriil yaitu sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)*, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan uraian tersebut diatas dalam petitum 4, Majelis Hakim berpendapat kewajiban Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan dengan Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara Tanggung-Renteng untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 366.538.243,- (tiga ratus enam puluh enam juta lima ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus empat puluh tiga rupiah), namun untuk kerugian Immateriil Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah), tidak bisa mengukur karena Penggugat tidak menguraikan secara rinci, dan untuk kerugian Immateriil tersebut Majelis Hakim menolaknya;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap Petitum angka 6 gugatan Penggugat dikabulkan Sebagian;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 gugatan *Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atau sita persamaan terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Dago Village Residence Type Vineville Blok B 03 A, Desa Ciburial, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung*, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap perkara ini Majelis Hakim tidak meletakkan Sita Jaminan, dengan alasan tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Dago Village Residence Type Vineville Blok B 03 A, Desa Ciburial, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung telah dilakukan pengikatan dan sudah ada Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 04850/2023 atas Sertipikat Hak Milik Nomor 03257 dengan Pemegang Hak Tanggungan PT. bank Negara Indonesia (Persero) TBK (vide bukti TT.2-5), maka terhadap petitum angka 5 gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat ditolak;



Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Petitem angka 7 Gugatan Penggugat Mengkuhum Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,-(lima ratus ribu rupiah) secara tunai atas setiap keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini, setelah putusan berkekuatan hukum tetap, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Uang paksa atau *dwangsom* adalah sejumlah uang yang dibebankan kepada seorang berdasarkan putusan hakim jika ia tidak memenuhi hukuman pokok yang dijatuhkan hakim tersebut. Hakim menjatuhkan putusan demikian berdasarkan permohonan salah satu pihak dalam sengketa.

Menimbang, bahwa hakim tak mungkin menolak mengadili tuntutan *dwangsom* dengan dalih belum ada aturannya, atau karena aturannya kurang detil. Selama ini permohonan demikian dapat diajukan dan diputus hakim berdasarkan Pasal 606a dan 606b *Rechtsverordening* (RV),

Pasal 606a Rv :

"Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa"

Pasal 606b Rv “:

"bila keputusan tersebut tidak dipenuhi, maka pihak lawan dari terhukum berwenang untuk melaksanakan keputusan terhadap sejumlah uang paksa yang telah ditentukan tanpa terlebih dahulu memperoleh alas hak baru menurut hukum"

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung No. 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973. Putusan inilah yang sering dirujuk atau dikutip oleh pihak yang memohonkan *dwangsom* dijatuhkan hakim. Demikian pula hakim yang menolak mengabulkan *dwangsom*, menjadikan putusan Mahkamah Agung ini layak disebut *yurisprudensi*. Apa sebenarnya isi *yurisprudensi* Mahkamah Agung No. 791K/Sip/1972 tersebut? Ini adalah kasus jual beli tanah yang berujung sengketa. Penggugat meminta hakim menjatuhkan pembayaran uang paksa selain mengembalikan uang pembelian tanah beserta tanah. Di Pengadilan Tinggi, hakim banding mengabulkan permohonan uang paksa yang diajukan penggugat. Mahkamah Agung mengoreksi putusan banding.



"Keberatan (tentang uang paksa) ini dapat dibenarkan, karena uang paksa (dwangsom) memang tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang, sedangkan pertimbangan Pengadilan Tinggi mengenai bunga 15 % yang ditafsirkan sebagai hukuman (strafbeding) adalah tepat berdasarkan Pasal 1304 jo Pasal 1307 jo Pasal 1249 BW ([Burgerlijk Wetboek](#)—red);"

Menimbang, bahwa menilai uraian dari beberapa kaidah tersebut apabila ditarik dalam perkara ini dimana Tergugat I dan Tergugat II sudah dihukum untuk membayar uang berupa kerugian materil, sehingga tidak dibenarkan lagi untuk dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*);

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap petitum ini Majelis Hakim berpendapat tidak beralasan hukum dan **ditolak**;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum angka 9 Gugatan Penggugat Rekonvensi *Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbij Voorad) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi*, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu oleh karena Penggugat tidak mengajukan alasan-alasan dan bukti-bukti yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 HIR dan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000 jo Nomor 1 tahun 2001, maka terhadap petitum angka 7 gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tersebut haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap Petitum angka 9 Gugatan Penggugat **ditolak**;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum angka 8 gugatan Penggugat *Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini*, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa istilah atau permohonan dalam sengketa perdata yang Menyatakan Tergugat untuk tunduk dan Patuh terhadap isi Putusan ini, lazim dan sering digunakan dalam hal gugatan yangmana pihak-pihak dalam perkara tersebut, ada Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat, hal mana kedudukan para pihak yang membedakan kewajiban-kewajiban Perbedaan Tergugat dengan Turut Tergugat adalah Turut Tergugat hanya tunduk pada isi putusan hakim di pengadilan karena Turut Tergugat ini tidak melakukan sesuatu (perbuatan).



Menimbang, Yang harus dilakukan Turut Tergugat adalah cukup hadir menjalani proses persidangan di persidangan dan menerima putusan yang dijatuhkan oleh hakim karena sebenarnya pihak yang berkepentingan secara langsung adalah Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam perkara Gugatan pihak pihak juga sudah diatur secara jelas, dan pula dalam perkara ini pihak Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, dimana masing-masing pihak telah diberikan hak dan kewajiban yang sama dalam persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari peran Turut Tergugat sebagaimana diuraikan diatas sifatnya hanya *pasif* saja, sehingga kalimat *memerintahkan* dalam petitum Penggugat dapat ditafsirkan pihaknya aktif, sehingga merupakan suatu penghukuman, Majelis Hakim berpendapat kalimat *memerintahkan* tersebut diperbaiki secara redaksional menjadi *menyatakan*;

Menimbang, bahwa dengan demikian Hakim berpendapat Menyatakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan Patuh terhadap isi Putusan ini sepanjang dalam perkara ini adalah suatu hal seharusnya dengan asas kepastian hukum, sehingga Hakim berpendapat dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain sebagaimana terurai dalam Pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat berhasil membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu gugatan Penggugat harus **dikabulkan sebagian**;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Para Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat I dan Tergugat II dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 1243 KUH Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan :

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 35 tanggal 29 Desember 2022 yang dibuat dihadapan Notaris Sofiyanti Harris Kartasasmita, SH adalah sah dan mengikat sebagai hukum;



3. Menyatakan Surat Pernyataan Rencana Pembayaran Dana Talang Biaya Bank tertanggal 23 Februari 2023 adalah sah dan mengikat sebagai hukum;
4. Menyatakan Para Tergugat sudah melakukan wanprestasi;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara Tanggung - Renteng untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 366.538.243,- (tiga ratus enam puluh enam juta lima ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus empat puluh tiga rupiah);
6. Menyatakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.600.000,00 (dua juta enam ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada hari Kamis Tanggal 25 Juli 2024 oleh kami, Dwi Sugianto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Vici Daniel Valentino, S.H., M.H. dan Catur Prasetyo, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 293/Pdt.G/2023/PN Blb tanggal 28 Februari 2024, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 01 Agustus 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Rahayu Apriliyanti, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, dihadiri pula oleh pihak Kuasa Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II secara elektronik;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Vici Daniel Valentino, S.H., M.H.

Dwi Sugianto, S.H., M.H.

Catur Prasetyo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,



Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp75.000,00;
4. PNBP	:	Rp70.000,00;
5. Panggilan	:	Rp365.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.990.000,00;
7. Sumpah	:	Rp50.000,00;
8. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
Jumlah	:	Rp2.600.000,00;
(dua juta enam ratus ribu rupiah);		