



**PUTUSAN**

**Nomor 466/PDT/2019/PT.BDG.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Eem Sukaemah**, Pegawai Negeri Sipil, alamat Ujungberung Indah Kav K-4 008/011 Kel. Cigending Kec. Ujungberung Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Deddy Rodiman S.H., dan Agus L. Tobing, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Hukum DEDDY RODIMAN, SH dan Rekan yang beralamat di Perumahan Permata Buahbatu, I Blok G.04 Terusan Buahbatu Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Mei 2019, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Penggugat** ;

**Lawan:**

**PT. Indo Surya Inti Finance**, Jl. Asia Afrika No. 129 Gedung Graha Indo Surya Kota Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Triana R Aritonang, SH., Budi Hartawan Ritonga, SH., MH., dan Rizky Kurnia, SH., Para Karyawan Departement Litigasi pada PT INDOSURYA INTI FINANCE, yang berkedudukan di gedung Indosurya Center, Jln M.H.Thamrin No.03 Jakarta 10110, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 18 Juni 2019, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula **Tergugat**;

**Dan**

1. **Notaris Ashari Koerniawan, SH.,MKn**, Jalan Candra Wulan III No. 4 Kotamadya Bandung, selanjutnya disebut **Turut Terbanding I** semula **Turut Tergugat I**.
2. **K P K L N**, beralamat Jl. Asia Afrika, Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Adriana Viveryanti, S.H.M.H. Kepala KPKLN Bandung, 2. R.B Sigit Budi Prabowo, S.E Kepala Bidang KIHI Kanwil DJKN Jawa Barat, 3. DWI NUGROHANDINI, S.H. Kepala Seksi HI KPKLN Bandung , 4.



Nenden Maya Rosmala Dewi, S.H. Plt. Kepala Seksi Hukum Kanwil DJKN Jawa Barat, 5. Rochis Nur Nusroh, S.H. Staff Seksi Hukum Kanwil DJKN Jawa Barat. 6. Uus Jaenudin, S.H. Staff Seksi HI KPKLN Bandung, 7. Keni Kurniasih, S.H. Staff Seksi HI KPKLN Bandung, 8. Gumilang Wicaksono, S.H. Staff Seksi HI KPKLN Bandung, 9. Fildzah Rio, S.H. Staff Seksi HI KPKLN Bandung, 10 Indah Dewi Restanti, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU-07/MK.6/WKN.08/2018, tertanggal 05 November 2018, selanjutnya disebut **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II**.

**3. Badan Pertanahan Kotamadya Bandung**, beralamat Jl. Soekarno Hatta Kota Bandung, diwakili oleh Elias B. Tjahjadi, Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Heru Hermanto, S.H., S.IP., M.M. Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, 2. Yayat Hidayat, S.H. Kepala Sub. Seksi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, 3. Yati Nurhayati, S.H. Kepala Sub. Seksi Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, 4. Salman, S.H., Pengadministrasi Umum Sub. Seksi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, 5. Asep Hidayat, S.H. Analis Permasalahan Pertanahan Sub Seksi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, 6. Dicki Iskandar, Pengadministrasi Umum Sub. Seksi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, 7. Kadar Muslim, Pengadministrasi Umum Sub. Seksi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, 8. Andi Syaqirah, KS. Pengadministrasi Umum Sub. Seksi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, 9. Rusmiyati, S.H, Analis Permasalahan Pertanahan Sub Seksi Penanganan Sengketa



Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, 10 Eti Komaryati, Pengadministrasi Umum Sub. Seksi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Bandung. Kesemuanya Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Bandung beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Bandung di Jalan Soekarno Hatta No. 586, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :155/13.32.73/X/2018, tertanggal 25 Oktober 2018, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III** semula **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Tinggi tersebut .

Telah membaca berkas perkara Pengadilan Negeri Bandung, Nomor 418/Pdt.G/2018/PN.Bdg, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

#### **TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Membaca dan memperhatikan bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 1 Oktober 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus pada tanggal 02 Oktober 2018 dalam Register Nomor :418/Pdt.G/2018/PN.Bdg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwasebelum PENGUGAT menerangkan secara terperinci dalil-dalil Gugatan PENGUGAT, perkenankan PENGUGAT terlebih dahulu menyampaikan dan menjelaskan kronologis fakta-fakta hukum berkaitan dengan fasilitas kredit dariPT. Indo Surya Inti Finance sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan jangka waktu 5 (lima) tahun, pinjaman diberikan bulan Oktober 2016 untuk modal usaha dengan jaminan:

Hak Milik No. 383, Gambar situasi: No. 7232/1997/Kota Bandung, tanggal 3-9-1997, luas 335 m2 atas namaNy. EemSukaemah 10/08/1960. Kelurahan Cigending, Kecamatan Ujungberung, Kotamadya Wilayah Ujungberung provinsi Jawa Barat.

2. Bahwa pada mulanya cicilan angsuran oleh Penggugat kepada Tergugat berjalan dengan lancar seperti biasanya.Mulai dari tanggal 14 Januari 2017



sampai dengan tanggal 14 Februari 2018 mulai macet tanggal 14 Maret 2018 dikarenakan usaha Penggugat mengalami penurunan.

3. Bahwa pada saat sekarang Tergugat akan melakukan pendaftaran lelang eksekusi terhadap jaminan aset milik Penggugat, dikarenakan menurut Tergugat, tetapi Penggugat mau beritikad baik untuk menyelesaikan kewajiban-kewajiban pinjaman kepada Tergugat yaitu memohon waktu antara 3 (tiga) sampai dengan 6 (enam) bulan akan membayar kembali hutang-hutang Penggugat dengan menjual aset tersebut cara bersama-sama dengan Penggugat, atau dengan cara lain dengan meminta kebijaksanaan dari Tergugat dalam negosiasi pelunasan fasilitas tersebut.

4. Bahwa pendaftaran lelang eksekusi terhadap aset milik Penggugat tersebut diketahui dari surat somasi yang berisikan Perihal : Surat Pemberitahuan pendaftaran lelang dengan nomor surat 007/BDG/IIF/IX/2018 tertanggal 21 September 2018 dari Tergugat ditujukan kepada Penggugat.

5. Bahwa sehubungan dengan itu untuk mengantisipasi pelelangan terhadap aset jaminan tersebut diatas penggugat mohon kepada Majelis agar tergugat tidak melakukan pelelangan terlebih dahulu selama enam bulan sebelum aset jaminan ini bisa diselesaikan pelunasannya kepada tergugat karena penggugat mempunyai itikad baik untuk menyelesaikannya sebelum pelelangan ini dilakukan.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas mohon kiranya Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa pelelangan terhadap aset jaminan atas tanah dengan SHM No. 383, Gambar situasi: No. 7232/1997/Kota Bandung, tanggal 3-9-1997, luas 335 m2 atas nama Ny. EemSukaemah 10/08/1960. Kelurahan Cigending, Kecamatan Ujungberung, Kotamadya Wilayah Ujungberung Provinsi Jawa Barat, ditunda sampai waktu sesuai yang dimohonkan oleh penggugat selama enam bulan.
3. Memerintahkan tergugat untuk tidak melakukan atau menunda pendaftaran lelang dan pelelangan atas aset Milik jaminan SHM No. 383, Gambar situasi: No. 7232/1997/Kota Bandung, tanggal 3-9-1997,



luas 335 m2 atas nama Ny. EemSukaemah 10/08/1960. Kelurahan Cigending, Kecamatan Ujungberung, Kotamadya Wilayah Ujungberung Provinsi Jawa Barat.

4. Memerintahkan kepada turut tergugat II dan turut tergugat III untuk taat dan patuh terhadap putusan ini.
5. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum.

Apabila Majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Januari 2019 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III masing-masing memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**Jawaban Tergugat :**

**DALAM EKSEPSI**

**Eksepsi Kompetensi Relatif**

1. Bahwa antara Akta Perjanjian Pembiayaan Multiguna tanggal 09 Desember 2016 Nomor 68 dibuat dihadapan Ashari Koerniawan, S.H., M.Kn Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("Akta Pembiayaan Multiguna"). Kemudian didalam Akta Pembiayaan Multiguna tersebut, pada Pasal 26, ada diatur mengenai Hukum Yang Berlaku Dan Yurisdiksi. **(Bukti T - I - 1)**
2. Bahwa Penggugat keliru dalam memahami dan menerapkan Hukum Yang Berlaku Dan Yurisdiksi sebagaimana diatur dalam Pasal 26 Akta Pembiayaan Multiguna. Maka Pasal ketentual 26 Akta Pembiayaan Multiguna tersebut dapat diterapkan apabila gugatan *a quo* adalah gugatan wanprestasi (yang merujuk pada suatu perjanjian, dalam hal ini Akta Pembiayaan Multiguna) dan bukanlah gugatan perbuatan melawan hukum, namun gugatan Penggugat tidak menyebutkan apakah gugatan Wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana diajukan Penggugat dalam perkara *a quo*. Berdasarkan hal-hal tersebut maka



Penggugat harus tunduk pada ketentuan Pasal 118 HIR dalam mengajukan gugatan *a quo*, yakni di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

3. Berdasarkan ketentuan Pasal ketentuan 133 HIR, Tergugat I berhak dan dapat mengajukan Eksepsi Kompetensi Relatif yang dimaksudkan sebagai tangkisan diluar pokok perkara, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri yang memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara perdata *in casu* Pengadilan Negeri Bandung, tidak berwenang dan tidak mempunyai kompetensi secara relatif untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;

4. Bahwa ketentuan Pasal 133 HIR menentukan sebagai berikut :

Pasal 133 HIR

*"Jika orang yang digugat dipanggil menghadap pengadilan negeri, sedang menurut peraturan pada pasal 118 ia tidak usah menghadap pengadilan negeri itu, maka bolehlah ia meminta supaya hakim menerangkan, **bahwa hakim tiada berkuasa, asal saja permintaan itu dimasukkan dengan segera pada permulaan persidangan pertama**; permintaan itu tidak akan diperhatikan lagi, jika orang yang digugat telah melahirkan sesuatu perlawanan lain."*

5. Berdasarkan Pasal 118 (1) HIR menentukan sebagai berikut (kutipan):

Pasal 118 ayat (1) HIR

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

6. Berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan :

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

7. Bahwa Penggugat dan Tergugat I mengikatkan diri pada Akta Perjanjian Pembiayaan Multiguna tanggal 09 Desember 2016 Nomor 68 dibuat dihadapan Ashari Koerniawan, S.H., M.Kn Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, terdapat ketentuan hukum yang menyebutkan Penggugat dan





Tergugat sepakat untuk memilih yuridiksi hukum pada Pengadilan Negeri Pusat, sesuai dengan ketentuan Pasal 26 Akta Pembiayaan Multiguna. Sehingga berdasarkan pada ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata merupakan undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat I.

8. Bahwa Tergugat memiliki domisilinya di Indosurya Center, JL. M.H. Thamrin No.3, RT/RW 011/02 Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat 10110, yang masuk wilayah hukum/jurisdiksi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sehingga berdasarkan Pasal 118 ayat (1) HIR maka yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* adalah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, atau tegasnya Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa, memutus dan mengadili perkara perdata *a quo*.

**Bertitik tolak dari dasar-dasar hukum di atas, sesuai ketentuan Pasal 133 HIR, ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR dan Pasal 1338 KUH Perdata sebagaimana Tergugat I kemukakan diatas, maka terlihat secara jelas dan tegas (Ekspresis Verbis), Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk memilih yurisdiksi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat lah yang berwenang untuk menilai, memutus dan mengadili perkara a quo.**

Sehingga cukup dasar alasan bagi Majelis Hakim Perkara *a quo* untuk menolak gugatan Penggugat dan Menerima Eksepsi Kompetensi Relatif Tergugat I.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa gugatan Penggugat dalam gugatannya, baik itu Posita angka 1 sampai Posita angka 5 adalah menceritakan fakta hukum yang benar-benar terjadi antara Penggugat dan Tergugat I, maka dengan demikian gugatan Penggugat telah mengakui adanya kewajiban Penggugat kepada Tergugat I untuk membayar fasilitas kredit dari Tergugat I yang bersifat Pembiayaan Multiguna.

2. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah merupakan cara Penggugat untuk memperlambat dan menunda pelaksanaan lelang obyek sengketa dalam perkara gugatan ini.

3. Bahwa Tergugat I selaku Kreditur dan Penggugat selaku Debitur telah membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Pembiayaan Multiguna tanggal 09 Desember 2016 Nomor 68 dibuat dihadapan Ashari Koerniawan, S.H., M.Kn Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah,



selanjutnya disebut “**Akta Perjanjian Pembiayaan Multiguna**”(Bukti T- I – 2)

4. Bahwa Akta Pembiayaan Multiguna tersebut dibuat secara notariil oleh karenanya disebut sebagai akta otentik, sebagaimana ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata, sebagaimana dikutip:

**“Suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”**

5. Selanjutnya berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan :

**“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”**

**Berdasarkan pada dasar hukum dan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata tersebut di atas, maka telah terlihat secara jelas dan terang benderang (Prima facie), Bahwa Akta Perjanjian Pembiayaan Multiguna adalah akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya.**

Sehingga cukup dasar alasan bagi Majelis Hakim yang Memeriksa, Menilai dan Memutus untuk Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

6. Bahwa Tergugat I adalah Kreditur/Penerima Hak Tanggungan yang telah memberikan pembiayaan kepada Penggugatselaku Debitur yang menerima fasilitas pembiayaan Multiguna sebesar Rp Rp. 1.799.087.500,- ( Satu Milyar Tujuh Ratus Sembilan Puluh Sembilan Juta Delapan Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Rupiah).

7. Bahwa Tergugat I selaku Kreditur dan Penggugat selaku Debitur telah membuat dan menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 09 Desember 2016 Nomor 70 dibuat dihadapan Ashari Koerniawan, S.H., M.Kn Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut “**Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan**” (Bukti T- I – 3)

8. Bahwa berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 09 Desember 2016 Nomor 70 pada bagian “**KHUSUS**”untuk





menjamin kepastian pembayaran kembali dari Penggugat maka Penggugat memberikan jaminan sebagai berikut:

*"Benar Nyonya **EEM SUKAEMAH**, tersebut telah menerima fasilitas pembiayaan Multiguna dan mengaku sah berhutang kepada PT. INDOSURYA INTI FINANCE, Berkedudukan di Jakarta Pusat sebesar **Rp. 1.000.000.000,-** (Satu Milyar Rupiah), demikian sebagaimana ternyata dari Perjanjian Pembiayaan Multiguna tertanggal hari ini, nomor 68, yang dibuat di hadapan saya, Notaris.*

*Dengan jaminan sebagai berikut:*

**Sertipikat Hak Milik Nomor 383/Kelurahan Cigending.**

-Terdaftar atas nama : Ny. EEM SUKAEMAH

-Terletak di :

-Kelurahan : Cigending.

-Kecamatan : Ujungberung.

-Kota : Bandung.

-Propinsi : Jawa Barat

**Gambar Situasi Nomor 7532/1997, tanggal 3-9-1997 (Tiga September Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Tujuh), seluas 335 m2(Tiga Ratus Tiga Puluh Lima Meter Persegi).**

*Berikut bangunan dan segala sesuatu yang saat ini ada maupun akan ada di kemudian hari di atas tanah tersebut yang karena sifat, guna peruntukannya dan menurut ketentuan undang-undang dianggap sebagai benda tetap atau benda tidak bergerak.*

*Atas tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 6607/Kelurahan Margasari tersebut selanjutnya akandipasang hak tanggungan peringkat i sebesar rp. 1.799.087.500,- ( satu milyar tujuh ratus sembilan puluh sembilan juta delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)"*

Selanjutnya disebut sebagai **"Objek Jaminan"**

**9.** Selanjutnya Objek Jaminan tersebut di atas telah diikat dengan hak tanggungan peringkat pertama sebagaimana dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1188/2016 tertanggal 23Desember 2016 (**"APHT 1188/2016"**) dibuat dihadapan Rian Pratama, S.H., M.Kn Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), selanjutnya disebut **"Akta Pemberian Hak Tanggungan"** (Bukti T- I – 4).



10. Faktanya, juga telah ada Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 01070/2017, tertanggal 09 Februari 2017 (“SHT 01070/2017”), diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung, di mana Sertifikat Hak Tanggungan tersebut terdapat irah-irah **“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” (Bukti T- I –**

**5).**

**Bertitik tolak dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 09 Desember 2016 Nomor 70 dibuat dihadapan Ashari Koerniawan, S.H., M.Kn Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1188/2016 tertanggal 23 Desember 2016 dibuat dihadapan Rian Pratama, S.H., M.Kn Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 01070/2017, tertanggal 09 Februari 2017 diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung, maka demi hukum (Ipso Jure) obyek jaminan tersebut telah memiliki akta otentik dan hak eksekusi bagi Tergugat I.**

**Sehingga cukup dasar alasan Majelis Hakim Perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.**

11. Tergugat I menolak dengan tegas gugatan Penggugat pada angka 3 gugatan Penggugat yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat mau beriktikad baik untuk menyelesaikan kewajiban-kewajiban Pinjaman kepada Tergugat I dalil Penggugat tersebut adalah dalail yang mengada-ada dan bertentangan dengan fakta yang sesungguhnya dengan dasar alasan hukum sebagai berikut :

a. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pembiayaan Multiguna, jangka waktu pembayaran Penggugat kepada Tergugat I selama 60 (enam puluh) bulan dari tanggal 14 Januari 2017 sampai dengan 14 Desember 2021 (**Vide Bukti T – I - 2).**

b. Bahwa Penggugat terakhir kali membayar angsurannya kepada Tergugat I untuk pembayaran angsuran bulan Februari 2018, sehingga Penggugat telah gagal memenuhi kewajiban pembayarannya kepada Tergugat I, kemudian Tergugat I menggunakan haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas Objek Jaminan untuk melakukan eksekusi lelang.



c. Fakta yang tidak terbantahkan lagi adalah bahwa sampai pada saat gugatan Penggugat diajukan, Penggugat sama sekali tidak ada iktikad baik untuk menyelesaikan kewajiban dan melakukan melunasi kewajibannya kepada Tergugat. Sehingga gugatan yang diajukan Penggugat ini adalah hanya mengulur-ulur waktu agar tidak dilakukan lelang.

d. Agar kerugian Tergugat I tidak semakin besar dan bertambah maka, Tergugat I menggunakan haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas Objek Jaminan untuk melakukan eksekusi lelang.

e. Bahwa ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU HT"), menyatakan sebagai berikut:

Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

f. Berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, menyatakan :

(2) *Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"*

(3) *Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak-hak atas tanah*

g. Selanjutnya ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, menyatakan :

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

a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.

12. Faktanya Penggugat tidak hanya mangkir dalam melakukan pelunasan seluruh kewajibannya, Penggugat juga beritikad buruk untuk



menghalang-halangi atau menghambat proses lelang Objek Jaminan. Hal mana merupakan hak Tergugat berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan.

13. Bahwa meskipun Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*, maka proses pelelangan umum tidak menghambat dilakukannya lelang meskipun ada gugatan. Oleh karena gugatan Penggugat tidak menghambat pelelangan umum, maka tindakan Tergugat I untuk melakukan lelang sah dan berdasar hukum.

14. Bahwa Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan berhak dan dilindungi oleh hukum untuk melakukan pelelangan objek jaminan guna mendapatkan pelunasan kewajiban Penggugat. Hal mana telah sesuai dengan amanat Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("Undang-Undang Hak Tanggungan").

**Bertitik tolak dari dasar-dasar hukum yang telah Tergugat I kemukakan di atas, maka Gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat mau beriktikad baik untuk menyelesaikan kewajiban-kewajiban Pinjaman kepada Tergugat I dan menunda dilakukannya pelelangan umum, adalah adalah dalil yang nyata-nyata telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 6, Pasal 14 ayat (2) dan (3) dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.**

**Sehingga cukup dasar alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, untuk menyatakan Gugatan Penggugat bertentangan dengan ketentuan hukum dan karenanya harus di tolak.**

15. Bahwa sehubungan dengan Nilai Pembiayaan sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) yang sudah diterima oleh Penggugat dari Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Pembiayaan Multiguna, sebagaimana diuraikan Tergugat I uraikan di atas, terbukti juga sudah diakui dan diterima oleh Penggugat tersebut berdasarkan pada Akta Pengakuan Hutang tanggal 09 Desember 2016 Nomor 69 dibuat dihadapan Ashari Koerniawan, S.H., M.Kn Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut "Akta Pengakuan Hutang tanggal 09 Desember 2016 Nomor 69" (Bukti T-I – 6)



16. Fakta yang tidak terbantahkan lagi adalah adanya Akta Pengakuan Hutang tanggal 09 Desember 2016 nomor 69 (Vide Bukti T – I- 6) ini adalah bukti yang paling sempurna secara hukum yang membuktikan bahwa Penggugat telah menerima jumlah Pembiayaan sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dari Tergugat I dan oleh karenanya mengakui berhutang sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Tergugat I.

17. Bahwa Akta Perjanjian Pembiayaan Multiguna dan Akta Pengakuan Hutang tanggal 09 Desember 2016 nomor 69 tersebut, adalah Perjanjian yang telah memenuhi syarat-syarat sahny suatu Perjanjian dan mengikat Penggugat dan Tergugat I sebagai suatu undang-undang “*pakta sur servanda*” bagi Penggugat dan Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1320 jo 1338 KUHPerdara.

Bertitik tolak dari fakta-fakta dan dasar hukum di atas, Penggugat telah mengakui berhutang kepada Tergugat I sebagaimana dituangkan dalam Akta Pengakuan Hutang tanggal 09 Desember 2016 nomor 68, maka demi hukum (*Ipsa Jure*) adalah bukti yang paling sempurna secara hukum

Oleh karena itu, cukup dasar alasan bagi Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa, mengadili dan memutus untuk menolak seluruh dalil gugatan Penggugat.

Oleh karenanya, berdasarkan uraian-uraian, penjelasan-penjelasan sebagaimana dikemukakan di atas, cukup dasar bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa perkara *a quo* agar mengeluarkan putusan yang amarnya adalah sebagai berikut:

**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI**

Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk Membayar biaya perkara;

**Jawaban Turut Tergugat I:**

1. Bahwa hubungan hokum antara Penggugat dan Tergugat terjadi atas dasar hubungan hutang piutang sebagaimana tercantum dalam:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Akta Perjanjian Pembiayaan Multi guna Nomor 68 tanggal 09 Desember 2016 dan
- b. Akta Pengakuan Hutang Nomor 69 tanggal 09 Desember 2016
- c. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 70 tanggal 09 Desember 2016

Ketiganya dibuat dihadapan saya, Notaris, dengan limit kredit sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) dan jangka waktu 60 (enampuluh) bulan atau 5 (lima) tahun, untuk tujuan penggunaan Multiguna.

2. Bahwa atas Jaminan yang diberikan Penggugat yaitu :  
Sertipikat Hak Milik Nomor 383/KelurahanCigending  
Terdaftar atas nama: Ny. EEM SUKAEMAH

Terletak di :

Kelurahan : Cigending

Kecamatan : Ujungberung

Kota : Bandung

Propinsi : Jawa Barat

Telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I untuk kepentingan Tergugat sebesar Rp. 1.799.087.500,-(satu milyar tujuh ratus sembilan puluh sembilan juta delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah).

3. Bahwa saya selaku Turut Tergugat I telah melaksanakan dan membuat Akta-Akta Perjanjian tersebut diatas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik secara sahnyanya perjanjian dan ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris.
4. Bahwa dalam pokok perkara Penggugat meminta untuk dilakukan penundaan atas pelelangan Jaminan Penggugat dan tidak ada menggugat mengenai akta-akta- yang telah Dibuat oleh TergugatI tersebut diatas, sehingga tidak terdapat permasalahan hukum terkait dengan akta-akta yang telah dibuat oleh TergugatI.

Maka berdasarkan uraian diatas, maka Turut Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (exaequoetbona)

**Jawaban Turut Tergugat li:**

**A.DALAM EKSEPSI :**

Halaman.14 dari 26 halaman put. No. 466/PDT/2019/PT.BDG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.

## 1. Eksepsi Error In Persona

a. Bahwa penyebutan identitas Turut Tergugat II oleh Penggugat dalam surat gugatannya sudah selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *person* Turut Tergugat II didalam surat gugatan Penggugat keliru, karena telah salah menyebutkan namakantor Turut Tergugat II yang seharusnya KPKNL Bandung serta tidak mengaitkan kementerian Keuangan Republik Indonesia sebagai Sadan Hukum instansi Tertinggi ata sandari Turut Terguga II yang berada dibawah dan bertanggungjawab langsung kepada Menteri Keuangan Republik Indonesia yang merupakan Sadan Hukum Induk dari Turut Tergugat II. Oleh karena itu, Turut Terguga II tidak berkualitas untuk dituntut dimuka pengadilan jika tidak dikaitkan dengan Sadan Hukum Induk dan Instansi atasannya.

b. Bahwa Turut Tergugat II bukanlah merupakan suatu badan hokum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hokum yang disebut Negara dan dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya harus bertanggungjawab kepada instansi atasannya di mana penyebutan tata urutan dan hierarki Turut Tergugat II berdasarkan struktur organisasi yang benar adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq .Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Letang Bandung, maka jika terjadi tuntutan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 95 Tahun 2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal diLingkungan Departemen Keuangan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100/PMK.01/2008 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 149/PMK.01/2008 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100/PMK.01/2008 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan. Oleh karena itu Turut Tergugat II tidak berkualitas untuk dapat dituntut dalam perkara



perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya atau instansi atasannya.

- c. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Turut Tergugat II diatas, maka penyebutan identitas Turut Tergugat II dalam gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat II secara keliru dan tanpa dikaitkan dengan badan hokum induk serta instansi atasannya tersebut adalah keliru dan kurang tepat yang mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung kesalahan formil sehingga sudah seharusnya ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) demi menjaga tertib hokum beracara sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.

## **2. Eksepsi Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*obscuur libel*)**

- a. Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan terhadap Turut Tergugat II sama sekali **tidak ada satupun** dalil atau alasan Penggugat yang menjelaskan dan menguraikan mengenai tindakan apa saja yang dilakukan oleh Turut Tergugat II dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan yang bertentangan dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, dan tanpa menyebutkan ketentuan mana yang telah dilanggar oleh Turut Tergugat II, Penggugat beranggapan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan harus ditunda.
- b. Bahwa dengan tidak dijelaskannya tindakan apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II yang bertentangan dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, serta dengan tidak menyebutkan ketentuan mana yang telah dilanggar oleh Turut Tergugat II, maka hal tersebut mengaburkan gugatan Penggugat aquo

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Turut Tergugat II tidak akan menjawab dalil/alasan yang dikemukakan oleh Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat II.



3. Bahwa masalah pokok gugatan Penggugat adalah keberatan atas rencana lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat II padahal lelang tersebut telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat II pada tanggal 09 Agustus 2018 sementara Penggugat mengajukan gugatan tanggal 02 Oktober 2018.
4. Bahwa Turut Tergugat II telah menerima permohonan penetapan hari dan tanggal lelang dari pihak Tergugat sesuai dengan suratnya nomor : 1265/Lit-SPK/EJ/IIFNI/2018 tanggal 21 Juni 2018, dengan objek berupa:
  - Sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan luas tanah 335 m2 sesuai SHM No. 383 atas nama Ny. Eem Sukaemah terletak di Perumahan Ujungberung Indah K-4, Kel. Cigending, Kata Bandung.
5. Bahwa karena permohonan lelang tersebut telah memenuhi dokumen yang dipersyaratkan, Kepala KPKNL Bandung mengeluarkan surat penetapan hari dan tanggal lelang Nomor : S-882 / WKN.8 / KNL.0105 / 2018 tanggal 03 Juli 2018 yang menyatakan bahwa lelang akan dilaksanakan pada hari Kamis, 09 Agustus 2018 pukul 09.00 WIB bertempat di KPKNL Bandung.
6. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut telah sesuai dengan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan: "**Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang**".
7. Bahwa perlu Turut Tergugat II sampaikan, berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 1179/30/2018 tanggal 09 Agustus 2018 telah dilakukan pelelangan terhadap objek sengketa aquo, namun dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran/pembeli lelang.
8. Bahwa dengan demikian, tidak terjadi peralihan hak apapun atas objek perkara sehingga tidak ada satupun tindakan Turut Tergugat II yang merugikan Penggugat.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut.

DALAMPOKOKPERKARA :



**Primair:**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NietOntvankelijkVerklaard).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

**Sekunder:**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ExAequoEtBono).

**TURUT TERGUGAT III:**

**I. DALAMEKSEPSI**

1. Bahwa, Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat Kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat III;
2. Bahwa Turut Tergugat III berpendirian perkara ini adalah murni perkara perdata antara Penggugat dengan Tergugat yang tidak ada keterkaitan dengan Turut Tergugat III sebagaimana terbukti baik pada Posita maupun Petitum dalam Surat Gugatan Penggugat bahwa Penggugat (Ny.EemSukaemah) telah lalai dalam melakukan pembayaran Kredit terhadap Tergugat (PT. Indosurya Inti Finance) sehingga menyebabkan timbulnya Gugatan ini, dengan demikian tidak terdapat perbuatan Turut Tergugat III yang Hakim yang memeriksa perkara aquo berkenan untuk mengeluarkan Turut Tergugat III sebagai pihak dari perkara ini.
3. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa pelelangan terhadap asset jaminan atas tanah dengan SHM No.383/K.el.Cigending Gambar Situasi No.7532/1997 tanggal 3-9-1997 Luas 335 M2 atas nama Ny. Eem Sukaemah ditunda sampai waktu sesuai yang dimohonkan oleh Penggugat selama enam bulan.

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

**II. DALAM POKOKPERKARA**





1. Bahwa Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan dalam satu kesatuan dalam uraian Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat III menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui oleh Turut Tergugat III dengan tegas dan bulat.
3. Bahwa untuk mendukung Jawaban Turut Terguga tIII dan memperjelas pokok permasalahan aquo sesuai data yang ada berikut Kronologis SHM 383/Kel.Cigending sebagai berikut:
  - Bahwa SHM No.383/K.el.Cigending terbit tanggal 23-9-1997 Gambar Situasi tanggal 3-9-1997 No.7532/1997, Luas 335 M2. Dahulu tercatat atas nama Nyonya Ir. Hajah Atty Wartika, asal Pemisahan dari SHM No. 182/cigending.
  - Bahwa berdasarkan AktaJual Belitanggal 17-12-1998 No . 203 / JB/22/XII/1998, yang dibuat dihadapan Rukiyani Suprpto,SH.PPAT untuk wilayah semua Kecamatan di Kotamadya Bandung, dialihkan haknya kepada Safwan Djuanda, SH.
  - Bahwa selanjutnya oleh Safwan Djuanda, SH, dialihkan kembali kepada Ny. Eem Sukaemah berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 18-10-2002 No.57/2002 yang dibuat dihadapan Dudi Wahyudi,SH, selaku PPAT.
  - Diterbitkan SKPT No. 148/SKPT.7.32.73/III/2016 tanggal 17-3-2016 yang dimohon oleh Ropi Edy Purnomo (Kepala KPKNL Bandung) untuk keperluan lelang.
  - Berdasarkan surat dari Welly Koeswandi Plh. Kepala Kantor KPKNL Bandung tanggal 04-11-2016, No.S-3426/WKN.08/KNL.0105/2016, perihal Penghapusan Catatan SKPT Lelang sehubungan dengan Surat dari PT. Bank Mega, Tok. Regional Bdg No.1100/R.BDG-SMCR/16, tanggal 24-10-2016 terhadap sebidang tanah sesuai SHM No.383/Kel.Cigending, tercatat atas nama Ny.Eem Sukaenah maka dapat dicabut/dihapus.
  - Bahwa terhadap SHM No.383/Kel. Cigending dipasang Rak Tanggungan No.01070/2017 atas nama PT. INDOSURYA INTI FINANCE BERKEDUDUKAN DI JAKARTA PUSAT berdasarkan Akta Pemberian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rak Tanggungan tanggal 23/12/2016 No.1188/2016 yang dibuat dihadapan Rian Pratama, SH.,MKn,PPAT.

- Diterbitkan SKPT No.673/SKPT.8.32.73NII/2018 tanggal 31-08-2018 dimohon oleh Dwi Nugrohandhini (Plh.Kpl.KPKNLBdg) untuk keperluan lelang.

- Berdasarkan surat dari Deddy Radiman, SH selaku Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum ATDR dan Rekan, kuasa Eem Sukaemah/Pemegang Rak, tanggal 02-10-2018, perihal Permohonan Pemblokiran Tanah dan Bangunan berdasarkan SHM No. 383, GS No. 7232/1997/KotaBandung, dengan alasan telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kls. IA Bandung dengan Nomor Register 418/Pdt.G/2018/PNBdg tanggal 02-10-2018.

4. Bahwa tindakan administratif Turut Tergugat III tersebut dalam Pengelolaan Administrasi Pertanahan sesuai uraian tersebut diatas adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di bidang Pertanahan sebagaimana kewenangan yang dimiliki berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Pasal 2 Jo.Pasal 16 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah No .40 Tahun 1996, Peraturan Presiden Republik Indonesia No.10 Tahun 2006, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 4 Tahun 2006 dan Peraturan Pelaksanaan lainnya yang merupakan mekanisme/proses Sertifikasi Rak Atas Tanah dan Pelimpahan Kewenangan serta telah memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik / AAUPB (Algemene behoorlijk bestuur / Principle of Good Administration).

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

## I. DALAM EKSEPSI

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

Halaman.20 dari 26 halaman put. No. 466/PDT/2019/PT.BDG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

Memperhatikan, mengutip dan menerima keadaan-keadaan tentang duduknya perkara sebagaimana tersebut dalam putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 14 Mei 2019 Nomor. 418/Pdt.G/2018/PN.Bdg, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI

1. Menolak eksepsi dari Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus berwenang memeriksa dan memutus perkara ini;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 4.252.000,-(Empat juta dua ratus lima puluh dua ribu rupiah).

Mengingat akan Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor. 47/Pdt.B/2019/PN.BDG, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung yang menerangkan, bahwa pada tanggal 22 Mei 2019 Kuasa Pembanding semula Penggugat tersebut telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 14 Mei 2019 Nomor. 418/Pdt.G/2018/PN.Bdg, permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama dan patut, masing-masing kepada Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III diterima oleh masing masing pihak pada tanggal 11 Juni 2019;

Memperhatikan, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dalam bandingnya telah mengajukan memori banding tertanggal 22 Mei 2019 yang telah diserahkan dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri



Bandung pada tanggal 22 Mei 2019, memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III diterima oleh masing masing pihak pada tanggal 11 Juni 2019;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 24 Juni 2019 yang diserahkan dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 25 Juni 2019, Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 27 Juni 2019, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat I pada tanggal 27 Juni 2019, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 27 Juni 2019, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 27 Juni 2019 dengan cara seksama;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 11 Juli 2019 yang diserahkan dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 11 Juli 2019, Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 18 Juli 2019, kepada Terbanding semula Tergugat 18 Juli 2019, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 17 Juli 2019, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 17 Juli 2019 dengan cara seksama;

Menimbang, bahwa relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor. 418/Pdt.G/2018/PN.Bdg, yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bandung yang menerangkan bahwa para pihak masing-masing kepada Pembanding semula Penggugat, Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, masing-masing pada tanggal 27 Juni 2019, telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara yang dimintakan banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini dengan cara



seksama sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung;

**TENTANG HUKUMNYA ;**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang oleh karenanya permintaan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa di dalam putusannya Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memutuskan dengan menolak Gugatan Penggugat/ sekarang Pembanding dan menyatakan Gugatan Penggugat/ sekarang Pembanding tidak dapat diterima. Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut didasari dengan pertimbangan hukum bahwa Gugatan penggugat / sekarang Pembanding adalah bahwa waktu yang diminta oleh Penggugat untuk melunasi hutang-hutangnya kepada Tergugat selama enam bulan lamanya tidak dikabulkan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya. Karena menurut Hakim sejak perkara ini didaftarkan tanggal 02 Oktober 2018 sampai perkara ini diputuskan tanggal 14 Mei 2019 sudah bejalan 8 (delapan) bulan lamanya, tetapi Penggugat belum juga melunasi kewajibannya kepada Tergugat.
2. Atas pertimbangan Hukum Majelis tersebut diatas selama 8 (delapan) bulan lamanya dari mulai saat perkara ini didaftarkan sampai diputuskan perkara ini Majelis Hakim menilai waktu 8 (delapan) bulan tersebut seharusnya Penggugat melakukan pelunasan kewajiban tersebut sesuai yang dimintakannya selama 6 (enam) bulan di dalam Gugatannya.
3. Bahwa pertimbangan Hukum Majelis Hakim diatas, Pembanding tidak sependapat dikarenakan waktu 6 bulan yang diminta oleh Penggugat untuk pelunasan bukan dihitung dari sejak pendaftaran Gugatan ini dilakukan, melainkan dimohonkan sejak putusan dalam perkara ini mempunyai Kekuatan Hukum Yang Tetap dan pasti;

Berdasarkan uraian-uraian keberatan Penggugat / sekarang Pembanding dalam Memori Banding ini atas putusan Majelis Hakim tersebut mohon kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memeriksa ulang dan mengadili perkara





ini untuk menyatakan dan memutuskan Putusan Majelis Tingkat Pertama dalam perkara ini telah salah dan keliru dalam pertimbangannya serta mengadili dengan putusan sebagai berikut:

- **MEMBATALKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDUNG NO. 418/PDT.G/2018/PN.BDG;**

**MENGADILI SENDIRI:**

**MENERIMA BANDING PEMBANDING UNTUK SELURUHNYA;**

Menimbang bahwa Terbanding semula Tergugat dalam Kontra memori bandingnya tertanggal 24 Juni 2019, pada pokoknya menyatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung dalam memutus perkara nomor. 418/Pdt.G/2018/ PN. Bdg secara yuridis telah tepat dan benar menurut hukum oleh karenanya sangat beralasan untuk dikuatkan oleh Pengadilan Ti nggi, oleh karena itu Permohonan Banding dari Pembanding haruslah ditolak atau setidaknya- tidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima karena semuanya sudah terbukti di dalam persidangan, dan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri bandung telah tepat dan benar mempertimbangkan Pembanding telah diberi kelonggaran waktu selama lebih dari 6 (enam) bulan (hampir 8 bulan) untuk melunasi kewajibannya Pembanding akan tetapi Pembanding tidak melunasinya, maka oleh karena itu mohon kiranya Pengadilan Tinggi menolak permohonan banding dari Pembanding;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dalam Kontra memori bandingnya tertanggal 11 Juli 2019, pada pokoknya menyatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung dalam pertimbangan hukumnya dan dalam memutus perkara tersebut diatas telah tepat dan benar, maka kami mohon agar Pengadilan Tinggi dapat menolak permohonan banding dari Pembanding untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 14 Mei 2019 Nomor. 418/Pdt.G/2018/PN.Bdg, memori banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat, Kontra memori banding dari Kuasa Terbanding semula Tergugat dan kontra memori banding dari Kuasa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, oleh



karena itu Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama oleh karena dalam pertimbangan - pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 14 Mei 2019 Nomor. 418/Pdt.G/2018/PN.Bdg dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

#### **M E N G A D I L I**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 14 Mei 2019 Nomor. 418/Pdt.G/2018/PN.Bdg, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar ongkos perkara untuk kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah, diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari ini : Rabu tanggal 13 November 2019, oleh kami: **H.Imam Su'udi, S.H.M.H**, Hakim Tinggi yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Tinggi sebagai Ketua Majelis, **Parlindungan Napitupulu, S.H.M.H**, dan **H.Antono Rustono, S.H M.H**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, Tanggal 23 September 2019, Nomor 466/PEN/PDT/2019/PT.BDG, ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat Banding dan putusan tersebut pada hari **Rabu** tanggal **20 November 2019** diucapkan dalam sidang yang



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh **Hendayani, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

Ttd

Ttd

**Parlindungan Napitupulu, S.H.M.H,**

**H.Imam Su'udi, S.H.M.H,**

Ttd

**H.Antono Rustono, S.H M.H,**

PANITERA PENGGANTI

Ttd

**Hendayani, SH**

Perincian biaya perkara :

- Redaksi putusan .....	Rp.	10.000,00	
- Materai.....	Rp.	6.000,00	
- Pemberkasan.....	Rp.	134.000,00	
- Penggandaan .....	Rp.	-	
Pengiriman .....	Rp.	-	+
<u>J u m l a h.....</u>	<u>Rp.</u>	<u>150.000,00</u>	