



P U T U S A N

Nomor : 608/PDT/2020/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 sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

1. **PT. BANK CIMB NIAGA Tbk. Cq. PT. BANK CIMB NIAGA Tbk Cabang Bandung**, yang berkedudukan Hukum di Wisma CIMB Niaga Jalan Jend. Gatot Subroto No. 2 Kota Bandung, dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya NASAR AMBARITA, SH., M.Hum., Advokat pada Law Office Nasar & Associates, beralamat di Jalan Sumbawa No. 93 Bandung, Jawa Barat 40133, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Agustus 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I semula Tergugat I**;
2. **PT. AIS Capital Partners Indonesia**, yang berkedudukan Hukum di Ciledug Mas Blok C No.17 dan 18 Karang Tengah, Ciledug, Tangerang 15157, dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya ALDRES JONATHAN NAPITUPULU, SH., JEFRI, SH.,MH., KRESNA HUTAURUK, SH., BILL JOSEPH LINTANG, SH., dan ZEFANYA ENDA BARUS, SH., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum NKHP Law Firm beralamat di Gedung Yarnati Lt. 4-403 Jalan Proklamasi No. 44 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Agustus 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II semula Tergugat II**;
3. **HASTOM MAHARAJO, SE.,MM.**, yang berkedudukan Hukum di Jalan Terusan Buah Batu No. 54 Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung, dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya ARDI KUSUMAH, SH., dan KHAIRUL TAUFIK, SH., Keduanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “ARDI KUSUMAH & ASSOCIATES” berkantor di Jalan Karawitan No. 115B Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Agustus 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding III semula Tergugat III**;

L A W A N

Halaman 1 dari 94 halaman, Putusan No. 608/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HENDY MUCHTAR, SS, bertempat tinggal di Jalan Karya Usaha No. 60 RT 01/ RW. 03 Kel. Srengseng Kec. Kembangan, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya **HERI HAERUL KUSDINAR, SH., BONI ISKANDAR, SH.**, Seluruhnya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "HERI & REKAN LAW OFFICE" " beralamat kantor di Jalan Plered 14 No. 23, Antapani - Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Agustus 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat**;

D A N

1. **Notaris dan PPAT Engawati Gazali, SH.**, yang berkedudukan Hukum di Jalan Tanah Abang 1 DKI Jakarta 10160, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I**;
2. **Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung**, yang berkedudukan Hukum di Jalan Asia Afrika No. 114 Kota Bandung, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II**;
3. **Kepala Kantor Agraria Dan Tata Ruang (ATR) / BPN Kota Bandung**, yang berkedudukan Hukum di Jalan Soekarno Hatta No. 586 Kota Bandung, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III**;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah Membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, Nomor 608/PDT/2020/PT.BDG. tanggal 12 November 2020, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara Perdata Nomor 376/Pdt.G/2019/PN.Bdg. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 16 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 16 September 2019 dalam Register No. 376/Pdt.G/2019/PN.Bdg., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 94 halaman, Putusan No. 608/PDT/2020/PT.BDG.



1. Bahwa **PENGGUGAT** adalah seorang Wiraswasta yang beritikad baik dan tidak pernah mempunyai permasalahan hukum dengan pihak manapun sebelumnya;
2. Bahwa diantara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT III** telah sejak lama menjalin kerjasama dan merintis usaha di bidang perdagangan dan jasa berupa showroom mobil dan bengkel mobil yang terletak di jalan Terusan Buah Batu No. 54 Kota Bandung;
3. Bahwa adapun aset berupa tanah dan bangunan serta modal usaha baik yang berbentuk uang, peralatan bengkel maupun mobil yang di jual di showroom adalah hasil dari usaha bersama dan modal bersama antara pihak **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT III** yang nilainya proporsional;
4. Bahwa **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT III** adalah sahabat baik yang sama – sama berasal dari Bukit Tinggi, merantau sejak kuliah dan Universitas Padjadjaran, sehingga **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT III** sudah saling percaya satu sama lain dalam menjalankan bisnis bersama, sehingga segala kegiatan usaha dikelola secara kekeluargaan dan berlandaskan kepercayaan;
5. Bahwa kepemilikan aset bersama yang terletak di Jalan Terusan Buah Batu No. 54 Bandung terdiri dari Sertifikat Hak Milik rincian adalah sebagai berikut:
 - a. SHM No.4193/Kel. Batununggal, seluas 98 M2 terletak di Jl. Terusan Buah Batu, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE;
 - b. SHM No. 4208/Kel. Batununggal, seluas 1.212 M2 terletak di Gg. Arhanudri, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE;
 - c. SHM No. 3878/Kel. Batununggal, seluas 98 M2 terletak di Gg. Arhanudri, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE;
 - d. SHM No. 4191/Kel. Batununggal, seluas 100 M2 terletak di Gg. Arhanudri, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE;
 - e. SHM No. 4190/Kel. Batununggal, seluas 98 M2 terletak di Jl. Terusan Buah Batu, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE;
 - f. SHM No. 4192/Kel. Batununggal, seluas 98 M2 terletak di Jl. Terusan Buah Batu, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE setempat dikenal dengan Jl.



Terusan Buah Batu No. 54, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat;

6. Bahwa seluruh aset dipercayakan, dikelola dan di atasnamakan **TERGUGAT III** karena kecakapan **TERGUGAT III** dalam mengelola bisnis, dan juga dikarenakan adanya sebagian aktifitas bisnis **PENGGUGAT** di Jakarta, yang menyebabkan **PENGGUGAT** tidak memiliki banyak waktu untuk mengurus usaha di Bandung secara penuh;
7. Bahwa dengan kenyataan tersebut, **PENGGUGAT** hanya mengetahui perkembangan bisnis dari laporan **TERGUGAT III** dan menerima deviden atau bagi hasil sebesar 50% (lima puluh persen) dari keuntungan bersih, berdasarkan kesepakatan **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT III**;
8. Bahwa sampai awal kurun waktu tahun 2016 bisnis dan setoran yang diberikan oleh **TERGUGAT III** masih berjalan lancar, hingga pada sekitar bulan Maret 2016, **TERGUGAT III** mulai menunjukkan gelagat yang tidak baik dalam melaporkan kegiatan usaha;
9. Bahwa dikarenakan gelagat **TERGUGAT III** yang tidak baik maka pada tanggal 18 September 2016, dibuatlah perjanjian kesepakatan tertulis antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT III**, yang pada pokoknya **TERGUGAT III** akan menjalankan kewajibannya kembali dan mengelola usaha bersama dengan penuh tanggung jawab, serta akan memberikan apa yang menjadi hak **PENGGUGAT**;
10. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 jo 1338 KUH Perdata dan Yurisprudensi MARI No. 792K/PDT/2002 maka Perjanjian tertanggal 18 September 2016 adalah sah menurut hukum karena sudah memenuhi unsur-unsur syarat sahnya Perjanjian;
Yurisprudensi MARI No. 792K/PDT/2002 :
Perjanjian perdamaian yang disepakati oleh kedua belah pihak, tanpa ada paksaan dari para pihak cukup untuk membuat perjanjian, meski salah satu pihak dalam status penahanan, Perjanjian tersebut adalah sah.
11. Bahwa tanpa sepengetahuan **PENGGUGAT**, **TERGUGAT III** telah mengagunkan properti milik **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT III** yang menjadi obyek dalam Perjanjian tertanggal 18 September 2016 kepada **TERGUGAT I**, yang kemudian akan dilelang oleh **TURUT TERGUGAT II**;
12. Bahwa atas hal tersebut kemudian **PENGGUGAT** mengajukan upaya hukum dengan mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada Pengadilan



Negeri Bandung Kelas IA Khusus dengan Perkara Nomor 278/PDT.G/2017/PN.Bdg tertanggal 20 Juni 2017, dengan para pihak antara lain :

1. HENDY MUCHTAR SS (**PENGGUGAT**);

M E L A W A N

1. HASTOM MAHARAJO (**TERGUGAT**);

2. PT. Bank CIMB Niaga Tbk Cq. PT. Bank CIMB NiagaTbk Cabang Bandung (**TURUT TERGUGAT I**);

3. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Negara Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Keuangan Negara Cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Keuangan Jawa Barat Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung (**TURUT TERGUGAT II**);

Bahwa kemudian Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus dalam Perkara Nomor 278/PDT.G/2017/PN.Bdg tertanggal 20 Juni 2017 mengabulkan gugatan **PENGGUGAT (HENDY MUCHTAR SS)** dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Turut Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Perjanjian Kesepakatan tanggal 18 September 2016 antara Penggugat dan Tergugat;
4. Menyatakan Turut Tergugat II tidak berwenang untuk melaksanakan lelang atas objek sengketa;
5. Memerintahkan Turut Tergugat I dan II untuk tidak melaksanakan proses lelang atas objek sengketa;
6. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 2.401.000,- (dua juta empat ratus satu ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;



13. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Nomor 278/PDT.G/2017/PN.Bdg tertanggal 20 Juni 2017 diperkuat oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 448/PDT/2018/PT.BDG, tanggal 19 November 2019, yang amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Turut Tergugat I;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 18 Januari 2018 Nomor 278/Pdt.G/2017/PN.Bdg. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Turut Tergugat I untuk membayar biaya dalam peradilan tingkat banding berjumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

14. Bahwa dalam perkara *a quo* tersebut sekarang sedang diperiksa oleh Mahkamah Agung Republik Indonesiaserta belum diputus sehingga **masih dalam sengketa** atau proses berperkara ;
15. Bahwa kemudian **TERGUGAT III** melalui kuasa hukumnya menyampaikan surat pada tanggal 26 Agustus 2019 kepada **PENGGUGAT**, yang isinya memberitahukan bahwa objek yang menjadi jaminan dalam Perjanjian tertanggal 18 September 2016 yang sedang dalam **bersengketa** atau dalam proses pemeriksaan KASASI di Mahkamah Agung Republik Indonesia dialihkan piutangnya oleh **TERGUGAT I** kepada **TERGUGAT II** melalui Akta Cessie No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Engawati Gazali, S.H. (**TURUTTERGUGAT 1**) tanpa seizin **TERGUGAT III**, padahal diantara Penggugat dan **TERGUGAT III** sedang diupayakan penyelesaian secara kekeluargaan untuk selanjutnya bersama-sama diselesaikan dengan **TERGUGAT I**, sehingga **PENGGUGAT** sangat dirugikan baik secara materiil maupun imateriil karena tidak bisa segera mengurus legalitas atas objek sengketa dan segera memperoleh haknya sebagai pemilik sebagian aset objek sengketa;
16. Bahwa tindakan **TERGUGAT I** yang mengalihkan piutang kepada **TERGUGAT II** melalui Akta Cessie No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019 adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdota



karena melanggar hak **PENGGUGAT** dan melanggar peraturan perundang-undangan, dimana Perbuatan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** mengandung unsur **causa yang tidak halal** sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat-syarat sahnya perjanjian, dimana barang yang diperjanjian dalam Akta Cessie No. 07 merupakan barang yang sebagian milik orang lain (**PENGGUGAT**) dan sedang dalam sengketa (diperiksa dalam proses peradilan), oleh karenanya patut menurut hukum apabila Akta Cessie No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019 untuk dibatalkan;

17. Bahwa mengenai syarat sahnya suatu Cessie, syarat ditentukan dalam pengertian yang diberikan dalam Pasal 613 BW yaitu antara lain:
 - a. Dilakukan melalui akta otentik atau akta bawah tangan;
 - b. Memberitahukan rencana Cessie tersebut kepada pihak terhutang (Debitur) untuk disetujui dan diakui;
 - c. Menyerahkan surat-surat piutang atau benda tak berwujud lainnya disertai dengan endosmen kepada kreditur baru (Cessionaries);
18. Bahwa tindakan **TERGUGAT I** yang mengalihkan piutang kepada **TERGUGAT II** melalui Akta Cessie No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019 adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena mengandung **causa yang tidak halal** sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat-syarat sahnya perjanjian, dimana barang yang diperjanjian dalam Akta Cessie No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019 tidak pernah disetujui oleh **PENGGUGAT**, oleh karenanya patut menurut hukum apabila Akta Cessie No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019 dinyatakan batal demi hukum;
19. Bahwa berdasarkan Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka **TURUT TERGUGAT II** tidak memiliki kewenangan untuk melaksanakan lelang, karena harus ada perintah atau fiat eksekusi dari pengadilan, sehingga sangat beralasan hukum jika **TURUT TERGUGAT II** dinyatakan tidak berwenang untuk melaksanakan lelang atas objek sengketa sebagai berikut:
 - a. SHM No .4193/Kel. Batununggal, seluas 98 M2 terletak di Jl. Terusan Buah Batu, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE;
 - b. SHM No. 4208/Kel. Batununggal, seluas 1.212 M2 terletak di Gg. Arhanudri, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE;



- c. SHM No. 3878/Kel. Batununggal, seluas 98 M2 terletak di Gg. Arhanudri, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE;
 - d. SHM No. 4191/Kel. Batununggal, seluas 100 M2 terletak di Gg. Arhanudri, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE;
 - e. SHM No. 4190/Kel. Batununggal, seluas 98 M2 terletak di Jl. Terusan Buah Batu, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE;
 - f. SHM No. 4192/Kel. Batununggal, seluas 98 M2 terletak di Jl. Terusan Buah Batu, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE setempat dikenal dengan Jl. Terusan Buah Batu No. 54, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat;
20. Bahwa dikarenakan Akta Cessie No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019 adalah bentuk perjanjian yang melanggar Pasal 1320 KUHP dimana perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur causa yang halal, maka sudah sepatutnya **TURUT TERGUGAT III** diperintahkan untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun dan segala proses administrasi akibat adanya Akta Cessie No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Engawati Gazali, S.H. (**in casu TURUT TERGUGAT I**);
21. Bahwa, untuk menjamin agar **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** tunduk dan patuh pada putusan ini, beralasan pula apabila **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar *Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah)* per hari secara tanggung renteng, tunai dan sekaligus, setiap kali **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** lalai dalam menjalankan putusan ini kepada **PENGGUGAT** terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*);
22. Bahwa, segala biaya yang timbul akibat adanya gugatan ini agar dibebankan kepada **PARATERGUGAT**;
23. Bahwa dengan adanya fakta – fakta yang telah diuraikan dalam gugatan ini, oleh karenanya demi kepastian hukum sangatlah wajar menurut hukum apabila **TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II** dan **TURUT TERGUGAT III** dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian gugatan diatas mohon dengan hormat sudilah kiranya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kelas I.A Khusus cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutus :

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Akta Cessie No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019 antara **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** yang dibuat di hadapan Notaris Engawati Gazali, S.H. (**TURUT TERGUGAT I**) adalah batal demi hukum;
4. Menyatakan **TURUT TERGUGAT II** tidak berwenang untuk melaksanakan lelang atas objek sengketa sebagai berikut:
 - a. SHM No .4193/Kel. Batununggal, seluas 98 M2 terletak di Jl. Terusan Buah Batu, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE;
 - b. SHM No. 4208/Kel. Batununggal, seluas 1.212 M2 terletak di Gg. Arhanudri, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE;
 - c. SHM No. 3878/Kel. Batununggal, seluas 98 M2 terletak di Gg. Arhanudri, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE;
 - d. SHM No. 4191/Kel. Batununggal, seluas 100 M2 terletak di Gg. Arhanudri, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE;
 - e. SHM No. 4190/Kel. Batununggal, seluas 98 M2 terletak di Jl. Terusan Buah Batu, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE;
 - f. SHM No. 4192/Kel. Batununggal, seluas 98 M2 terletak di Jl. Terusan Buah Batu, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE setempat dikenal dengan Jl. Terusan Buah Batu No. 54, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat;
5. Memerintahkan **TURUT TERGUGAT III** untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun dan segala proses adminitrasi pertanahan atas objek sengketa akibat dari adanya Akta Cessie No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019 antara **TERGUGAT I**

Halaman 9 dari 94 halaman, Putusan No. 608/PDT/2020/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)



dan **TERGUGAT II** yang dibuat di hadapan Notaris Engawati Gazali, S.H. (**TURUT TERGUGAT I**);

6. Menghukum **TURUT TERGUGAT I**, **TURUT TERGUGAT II** dan **TURUT TERGUGAT III** untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menghukum **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar *Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah)* per hari secara tanggung renteng, tunai dan sekaligus, setiap kali **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** lalai dalam menjalankan putusan ini kepada **PENGGUGAT** terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*);
8. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

SUBSIDAIR :

Atau apabila Pengadilan / Majelis Hakim berpendapat lain mohon keputusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan kebenaran (*ex aequo et bono*).

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

Jawaban Tergugat I

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan bulat oleh Tergugat I dalam Jawaban di bawah ini.
2. Bahwa terhadap hal-hal, dalil-dalil yang tidak ditanggapi oleh Tergugat I, tidak bermakna serta merta diakui oleh Tergugat I, namun karena tidak ada relevansinya baik dengan Tergugat I maupun perkara a quo dan/atau karena merupakan hal-hal atau dalil-dalil yang sangat mengada-ada.
3. PERIHAL HUBUNGAN HUKUM TERGUGAT I DAN TERGUGAT III
 - ❖ Bahwa pada awalnya antara Tergugat I dengan Tergugat III telah terjadi hubungan hukum keperdataan, dimana Tergugat I selaku Kreditur dan Tergugat III selaku Debitur. Adapun sehubungan dengan hubungan hukum tersebut, maka Tergugat III memiliki kewajiban kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit sebagai berikut :
 - 1) Perjanjian Kredit No. 1647/PI/BDG/2012 tertanggal 11 Juli 2012 dengan fasilitas kredit sebesar Rp 7.000.000.000,- (Tujuh milyar rupiah) dengan jangka waktu hingga tanggal 11 Juli 2017;
 - 2) Perubahan Ke-1 (Kesatu) Perjanjian Kredit No. 1647/PI/BDG/2012



tanggal 11 Juli 2012 tertanggal 12 November 2012 yang pada pokoknya bermaksud untuk menerapkan ketentuan Klausul Cross Default berdasarkan perjanjian ini dan Perjanjian Kredit terdahulu dan perjanjian yang akan ditandatangani oleh dan antara Debitur dan Kreditur, dimana apabila Debitur wanprestasi terhadap perjanjian ini, maka Debitur juga wanprestasi terhadap fasilitas-fasilitas kredit yang diterimanya berdasarkan akta-akta Perjanjian Kredit lainnya. Sehingga Kreditur berhak menjalankan hak-haknya berdasarkan Perjanjian ini dan perjanjian-perjanjian jaminan yang telah diberikan oleh Debitur;

- 3) Perubahan Ke-2 (Kedua) Perjanjian Kredit No. 1647/PI/BDG/2012 tanggal 11 Juli 2012 tertanggal 13 November 2013 yang pada pokoknya bermaksud untuk melakukan Penegasan Jaminan (Pasal 3) Perjanjian Kredit Terdahulu;
- 4) Perjanjian Kredit No. 1648/PTK/BDG/2012 tertanggal 11 Juli 2012 dengan fasilitas kredit sebesar Rp 10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah) dengan jangka waktu hingga tanggal 11 Juli 2013;
- 5) Perubahan Ke-1 (Kesatu) Perjanjian Kredit No. 1648/PTK/BDG/2012 tanggal 11 Juli 2012 tertanggal 12 November 2012 yang pada pokoknya bermaksud untuk menerapkan ketentuan Klausul Cross Default berdasarkan perjanjian ini dan Perjanjian Kredit terdahulu dan perjanjian yang akan ditandatangani oleh dan antara Debitur dan Kreditur, dimana apabila Debitur wanprestasi terhadap perjanjian ini, maka Debitur juga wanprestasi terhadap fasilitas-fasilitas kredit yang diterimanya berdasarkan akta-akta Perjanjian Kredit lainnya. Sehingga Kreditur berhak menjalankan hak-haknya berdasarkan Perjanjian ini dan perjanjian-perjanjian jaminan yang telah diberikan oleh Debitur;
- 6) Perubahan Ke-2 (Kedua) dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit No. 1648/PTK/BDG/2012 tanggal 11 Juli 2012 tertanggal 09 Juli 2013 yang pada pokoknya bermaksud melakukan pengubahan plafond yang semula sebesar Rp 10.000.000.000, (Sepuluh milyar rupiah) menjadi setinggi-tingginya sebesar Rp 9.000.000.000,- (Sembilan milyar rupiah);
- 7) Perubahan Ke-3 (Ketiga) Perjanjian Kredit No.1648/PTK/BDG/2012 tanggal 11 Juli 2012 tertanggal 13 November 2013 yang pada pokoknya bermaksud untuk melakukan Penegasan Jaminan (Pasal 3) Perjanjian Kredit Terdahulu;



- 8) Perubahan Ke-4 (Keempat) Perjanjian Kredit No. 1648/PTK/BDG/2012 tanggal 11 Juli 2012 tertanggal 24 Juli 2014 yang pada pokoknya bermaksud untuk melakukan perpanjangan jangka waktu Perjanjian Kredit Terdahulu, yang semula jatuh tempo pada tanggal 11 Juli 2014 diperpanjang hingga akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 11 Oktober 2014;
- 9) Perubahan Ke-5 (Kelima) dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit No. 1648/PTK/BDG/2012 tanggal 11 Juli 2012 tertanggal 18 Desember 2014 yang pada pokoknya bermaksud untuk melakukan perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit dan beberapa perubahan syarat dan ketentuan dalam Perjanjian Kredit;
- 10) Perubahan Ke-6 (Keenam) dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit No. 1648/PTK/BDG/2012 tanggal 11 Juli 2012 tertanggal 02 Juli 2015 yang pada pokoknya bermaksud untuk melakukan perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit hingga tanggal 11 April 2016;
- 11) Perjanjian Kredit No. 1880/PRK/BDG/2013 tertanggal 09 Juli 2013 dengan fasilitas kredit sebesar Rp 1.000.000.000,- (Satu miliar rupiah) dengan jangka waktu hingga 11 Juli 2014;
- 12) Perubahan Ke-1 (Kesatu) Perjanjian Kredit No. 1880/PRK/BDG/2013 tanggal 09 Juli 2013 tertanggal 13 November 2013 yang pada pokoknya bermaksud untuk melakukan Penegasan Jaminan (Pasal 3) Perjanjian Kredit Terdahulu;
- 13) Perubahan Ke-2 (Kedua) Perjanjian Kredit No. 1880/PRK/BDG/2013 tanggal 09 Juli 2013 tertanggal 24 Juli 2014 yang pada pokoknya bermaksud untuk melakukan perpanjangan jangka waktu Perjanjian Kredit Terdahulu, yang semula jatuh tempo pada tanggal 11 Juli 2014 diperpanjang hingga akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 11 Oktober 2014;
- 14) Perubahan Ke-3 (Ketiga) dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit No. 1880/PRK/BDG/2013 tanggal 09 Juli 2013 tertanggal 18 Desember 2014 yang pada pokoknya bermaksud untuk melakukan perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit hingga akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 11 April 2015 dan beberapa perubahan syarat dan ketentuan dalam Perjanjian Kredit;
- 15) Perjanjian Perubahan Ke-4 (Keempat) dan Pernyataan Kembali



Perjanjian Kredit No. 1880/PRK/BDG/2013 tanggal 09 Juli 2013 tertanggal 02 Juli 2015 yang pada pokoknya bermaksud untuk melakukan perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit hingga akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 11 April 2016.

❖ Bahwa sebagai jaminan atas pinjaman tersebut, Tergugat III telah memberikan jaminan berupa :

- 1) Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 2167/Kel. Isola berdasarkan Surat Ukur No. 00586/2008 tanggal 23 Desember 2008 dengan luas 123 m2 terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Sukasari, Kelurahan Isola, Jl. Dr. Setyabudhi tertulis atas nama Hastom Maharajo S.E. (Tergugat III);
- 2) Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 3878/Kel. Batununggal berdasarkan Surat Ukur No. 00019/2009 tanggal 27 Maret 2009 dengan luas 98 m2 terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kec. Bandung Kidul, Kel. Batununggal, Gg Arhanudri No. 54 tertulis atas nama Hastom Maharajo S.E. (Tergugat III);
- 3) Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 4190/Kel. Batununggal berdasarkan Surat Ukur No. 00117/2012 tanggal 10 April 2012 dengan luas 98 m2 terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kec. Bandung Kidul, Kel. Batununggal, Jl. Terusan Buahbatu tertulis atas nama Hastom Maharajo S.E. (Tergugat III);
- 4) Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 4191/Kel. Batununggal berdasarkan Surat Ukur No. 00118/2012 tanggal 10 April 2012 dengan luas 100 m2 terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kec. Bandung Kidul, Kel. Batununggal, Jl. Arhanudri tertulis atas nama Hastom Maharajo S.E. (Tergugat III);
- 5) Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 4192/Kel. Batununggal berdasarkan Surat Ukur No. 00119/2012 tanggal 10 April 2012 dengan luas 98 m2 terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kec. Bandung Kidul, Kel. Batununggal, Jl. Terusan Buahbatu tertulis atas nama Hastom Maharajo S.E. (Tergugat III);
- 6) Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 4193/Kel. Batununggal berdasarkan Surat Ukur No. 00120/2012 tanggal 10 April 2012 dengan luas 98 m2 terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kec. Bandung Kidul, Kel. Batununggal, Jl. Terusan Buahbatu



- tertulis atas nama Hastom Maharajo S.E. (Tergugat III);
- 7) Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 4208/Kel. Batununggal berdasarkan Surat Ukur No. 00132/2012 tanggal 16 Mei 2012 dengan luas 1212 m² terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kec. Bandung Kidul, Kel. Batununggal, Jl. Terusan Buahbatu/ Jl. Cileutik tertulis atas nama Hastom Maharajo S.E. (Tergugat III);
 - 8) Stock kendaraan mobil second yang terletak di Jalan Terusan Buah Batu No. 54, Bandung sebagaimana Akta Jaminan Fidusia No. 128 tertanggal 11 Juli 2012 dengan nilai objek Rp 7.730.000.000,- (Tujuh milyar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah) atas nama Hastom Maharajo S.E. (Tergugat III) dan Shanti Fitrianti Boesoirie M. (Isteri Tergugat III) selaku Pemberi Fidusia yang dibuat di hadapan Doktor Ranti Fauza Mayana, S.H. selaku Notaris/PPAT di Kota Bandung.
- ❖ Bahwa terhadap objek jaminan tersebut di atas telah diletakkan Hak Tanggungan antara lain :
- 1) Sertipikat Hak No. 2167/Kel. Isola yang telah diletakan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 15713/2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung dengan Irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang didalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 2665/2013 tanggal 13 November 2013 yang dibuat di hadapan Doktor Ranti Fauza Mayana, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Bandung;
 - 2) Sertipikat Hak Milik No. 3878/Kel. Batununggal yang telah diletakan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 9488/2012 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung dengan Irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang di dalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1350/2012 tanggal 20 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Doktor Ranti Fauza Mayana, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Bandung;
 - 3) Sertipikat Hak Milik No. 4190/Kel. Batununggal yang telah diletakan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 9396/2012 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung dengan Irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang didalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1332/2012 tanggal 20 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Doktor Ranti Fauza Mayana, S.H.



- selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Bandung;
- 4) Sertipikat Hak Milik No. 4191/Kel. Batununggal yang telah diletakan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 9311/2012 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung dengan Irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang didalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1349/2012 tanggal 20 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Doktor Ranti Fauza Mayana, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Bandung;
 - 5) Sertipikat Hak Milik No. 4192/ Kel. Batununggal yang telah diletakan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 9458/2012 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Bandung dengan Irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang didalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1351/2012 tanggal 20 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Doktor Ranti Fauza Mayana, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Bandung;
 - 6) Sertipikat Hak Milik No. 4193/Kel. Batununggal yang telah diletakan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 9398/2012 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Bandung dengan Irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang didalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1347/2012 tanggal 20 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Doktor Ranti Fauza Mayana, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Bandung;
 - 7) Sertipikat Hak Milik No. 4208/Kel. Batununggal yang telah diletakan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 9397/2012 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Bandung dengan Irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang didalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1348/2012 tanggal 20 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Doktor Ranti Fauza Mayana, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Bandung;
 - 8) Sertipikat Jaminan Fidusia W8-00048515 AH.05.01.TH.2012/STD tertanggal 13 Agustus 2012 yang dibukukan dan diterbitkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Kantor Wilayah Jawa Barat dengan Irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang dimohonkan oleh Doktor Ranti Fauza Mayana, S.H. selaku Notaris di Kota Bandung.



4. PERIHAL PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDUNG NO. 278/PDT.G/2017/PN.BDG TERTANGGAL 18 JANUARI 2018 JO. PUTUSAN PENGADILAN TINGGI BANDUNG NO. 448/PDT/2018/PT.BDG TERTANGGAL 19 NOVEMBER 2018

Bahwa amar Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 278/Pdt.G/2017/PN.Bdg tertanggal 20 Juni 2017 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 448/Pdt/2018/PT.Bdg tertanggal 19 November 2018 sebagaimana dikutip oleh Penggugat dalam Gugatan a quo (lihat halaman 5-6, poin 12-14) adalah menjadi Dasar Gugatan. Namun, pada saat Jawaban ini dibuat oleh Tergugat I, perkara a quo dalam tingkat kasasi telah diputus oleh Mahkamah Agung berdasarkan PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2393K/PDT/2019 TERTANGGAL 19 SEPTEMBER 2019 JO. RELAAS PEMBERITAHUAN ISI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NO. 278/PDT.G/2017/PN.BDG JO. NO. 86/PDT/KS/2018/PN.BDG JO. NO. 2393K/PDT/2019 TERTANGGAL 12 MARET 2020, sehingga apabila mengacu pada Putusan Pengadilan Negeri Bandung jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung a quo, maka tentu juga harus mengaitkan pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2393K/Pdt/2019 tertanggal 19 September 2019 sebagai Dasar Gugatan a quo, yang mana isi amar putusan adalah sebagai berikut:

MENGADILI

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. KEMENTERIAN KEUANGAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA CQ. DIREKTORAT JENDRAL KEUANGAN NEGARA CQ. KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDRAL KEUANGAN JAWA BARAT CQ. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) BANDUNG dan Pemohon Kasasi II PT. BANK CIMB NIAGA TBK. CQ. PT. BANK CIMB NIAGA TBK. CABANG BANDUNG tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 448/Pdt/2018/PT.Bdg tanggal 19 November 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 278/Pdt.G/2017/PN.Bdg tanggal 18 Januari 2018;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara

Halaman 16 dari 94 halaman, Putusan No. 608/PDT/2020/PT.BDG.



- Menolak Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

5. PERIHAL CESSIE (PENGALIHAN PIUTANG) DARI TERGUGAT I KEPADA PERSEROAN AIS SME INVESTCO (SEBAGAIMANA AKTA CESSIE AIS SME INVESTCO NO. 07 TERTANGGAL 09 AGUSTUS 2019 YANG DIBUAT DI HADAPAN ENGAWATI GAZALI, S.H. SELAKU NOTARIS DI JAKARTA).

Bahwa Tergugat I MENOLAK dalil Gugatan Penggugat perihal cessie dari Tergugat I kepada Perseroan AIS SME INVESTCO tidak sah dan melawan hukum karena cessie tersebut dilakukan tanpa seizin Tergugat III, tanpa persetujuan Penggugat, dan mengandung causa tidak halal (halaman 6-7, Poin 16-18).

Alasan hukumnya :

- Bahwa melihat perjanjian-perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat III sebagaimana yang diuraikan pada poin 3 Jawaban ini, maka sudah sangat jelas dan terang bahwasanya TERGUGAT I TIDAK MEMILIKI BAHKAN TIDAK PERNAH MENJALIN HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGGUGAT DAN MENGENAI HUBUNGAN KERJASAMA YANG TERJADI ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT III TIDAK ADA KAITANNYA DENGAN TERGUGAT I. Sehingga dengan demikian, (sebagaimana dalil Penggugat halaman 7 poin 18) dikarenakan tidak adanya hubungan antara Tergugat I dengan Penggugat, maka Penggugat TIDAK BERHAK MENDAPATKAN PEMBERITAHUAN, BAHKAN MEMBERIKAN PERSETUJUAN perihal cessie yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Perseroan AIS SME INVESTCO.
- Bahwa Pasal 613 KUHPerdata mengatakan:
 - (1) Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain.
 - (2) Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya.
 - (3) Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan



memberikannya bersama endosemen surat itu".

- Ketentuan tersebut di atas pun ditegaskan lagi oleh Prof. Subekti bahwa cession adalah pemindahan hak piutang, yang sebetulnya merupakan penggantian orang berpiutang lama, yang dalam hal ini dinamakan cedent, dengan seseorang yang berpiutang baru, yang dalam hubungan ini dinamakan cessionaris. Pemindahan itu harus dilakukan dengan suatu akta otentik atau akta di bawah tangan; jadi tak boleh dengan lisan atau dengan penyerahan piutangnya saja. Agar pemindahan berlaku terhadap si berutang, akta cession tersebut harus diberitahukan padanya secara resmi (betekend). Hak piutang dianggap telah berpindah pada waktu akta cession itu dibuat, jadi tidak pada waktu akta itu diberitahukan pada si berutang. (Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Cet. XX, Jakarta: Intermasa, 1985, hlm. 73-74).

- Kemudian Suharnoko juga menyatakan bahwa dalam cession debitur selamanya pasif, dia hanya diberitahukan tentang adanya penggantian kreditur, sehingga dia harus membayar kepada kreditur baru. (Suharnoko, Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cession, Cet ke-1, Jakarta: Kencana Prenada Media, 2005, hlm. 101).

Itu berarti, dikarenakan dalam hal Cession, debitur adalah dalam kondisi pasif, maka Pemberi Pengalihan TIDAK BERKEWAJIBAN UNTUK MEMINTA PERSETUJUAN ATAU MEMINTA IZIN UNTUK MELAKUKAN PENGALIHAN PIUTANG (CESSION) DARI DEBITUR. NAMUN, CUKUP DENGAN MENYAMPAIKAN PEMBERITAHUAN SAJA KEPADA DEBITUR PERIHAL PENGALIHAN PIUTANG TERSEBUT.

- Bahwa apabila dikaitkan dengan perkara ini, sudah jelas dan terang bahwa pengalihan piutang yang dilakukan oleh Tergugat I dan dilimpahkan atau dialihkan kepada Perseroan AIS SME INVESTCO sebagaimana Akta Cession AIS SME INVESTCO No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Engawati Gazali, S.H. selaku Notaris di Jakarta telah SAH DAN BERDASAR HUKUM sesuai Pasal 613 ayat (1) KUHPPerdata tersebut di atas.

- Bahwa kemudian, di dalam halaman 16 poin 3 huruf (a) Akta Cession a quo disebutkan pula dengan jelas dan tegas yakni :

"Untuk memberlakukan akta ini sepenuhnya kepada Penerima Pinjaman (debitur), Pemberi Pengalihan akan menandatangani dan menyampaikan Pemberitahuan Pengalihan kepada Para Penerima Pinjaman,



Pemberitahuan Pengalihan mana akan membentuk suatu bagian yang utuh dan tidak terpisahkan dari akta ini".

Sehingga, berangkat dari ketentuan dalam Akta Cessie a quo, maka pada kenyataannya Pemberi Pengalihan (dalam hal ini Tergugat I) telah

MENYAMPAIKAN PEMBERITAHUAN PENGALIHAN KEPADA TERGUGAT III sebagaimana Surat Pemberitahuan Pengalihan tertanggal 9 Agustus 2019 yang ditujukan kepada Hastom Maharajo dan hal ini pun telah sesuai dengan Pasal 613 ayat (2) KUHPerdota.

Sehubungan dengan demikian, dengan adanya **SURAT PEMBERITAHUAN PENGALIHAN TERTANGGAL 9 AGUSTUS 2019 A QUO**, maka pemindahan/pengalihan telah berlaku terhadap Tergugat III dan kemudian Tergugat III harus membayar kewajibannya kepada kreditur baru yakni Perseroan AIS SME INVESTCO.

- Bahwa pengalihan piutang yang telah dilakukan oleh Tergugat I kepada Perseroan AIS SME INVESTCO sebagaimana Akta Cessie AIS SME INVESTCO No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Engawati Gazali, S.H. selaku Notaris di Jakarta adalah **SAH DAN BERDASAR HUKUM**. Sehingga, dalil Penggugat dalam Gugatannya adalah **TIDAK BERDASAR HUKUM DAN SUDAH SEHARUSNYA DITOLAK**.

6. PERIHAL PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Bahwa Tergugat I **MENOLAK** dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan tindakan Tergugat I yang mengalihkan piutang sebagaimana Akta Cessie AIS SME INVESTCO No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019 adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (halaman 7, poin 18).

Alasan hukumnya :

- Bahwa sedangkan menurut Pasal 1365 KUHPerdota yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum adalah :
"Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian".
- Bahwa adapun syarat-syarat untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah :
 - **ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM**
Suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah



diatur dalam undang-undang.

- HARUS ADA KESALAHAN

1. Obyektif dengan dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat.

2. Subyektif yaitu dengan dibuktikan bahwa apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya.

- HARUS ADA KERUGIAN YANG DI TIMBULKAN

Kerugian yang disebabkan oleh Perbuatan Melawan Hukum dapat berupa:

1. Kerugian materiil, yaitu kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh.

2. Kerugian Idiil, kerugian yang bersifat idiil seperti ketakutan, sakit, dan kehilangan kesenangan hidup.

- ADANYA HUBUNGAN KAUSAL ANTARA PERBUATAN DAN KERUGIAN

➤ Bahwa apabila melihat unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut di atas dan dihubungkan dengan tindakan cessie yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Perseroan AIS SME INVESTCO sebagaimana Akta Cessie AIS SME INVESTCO No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019, maka TIDAK TERDAPAT SATU TINDAKAN MELANGGAR HUKUM APAPUN YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I YANG MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam dalil Gugatannya (halaman 7, poin 18).

➤ Bahwa di sisi lain, apalagi dengan adanya tindakan cessie yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Perseroan AIS SME INVESTCO tidak ada terlihat menimbulkan KERUGIAN MATERIIL MAUPUN KERUGIAN IMATERIIL bagi Penggugat. Padahal hakikat dari Gugatan Perbuatan Melawan Hukum harus menimbulkan kerugian (kerugian materiil tersebut harus jelas perinciannya bagi Penggugat), sementara perlu ditegaskan kembali bahwa dengan adanya tindakan cessie, tidak ada kerugian yang timbul karena semuanya dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Maka selaku demikian itu, dalil Gugatan Penggugat a quo adalah TIDAK BERDASAR HUKUM DAN SUDAH SEHARUSNYA DITOLAK.



7. PERIHAL PUTUSAN KASASI YAKNI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2393K/PDT/2019 TERTANGGAL 19 SEPTEMBER 2019 JO. PUTUSAN PENGADILAN TINGGI BANDUNG NOMOR 448/PDT/2018/PT.BDG, TERTANGGAL 19 NOVEMBER 2018 JO. PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDUNG NOMOR 278/PDT.G/2017/PN.BDG TERTANGGAL 18 JANUARI 2018

- Bahwa perlu dijelaskan kembali terkait Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 278/Pdt.G/2017/PN.Bdg tertanggal 20 Juni 2017 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 448/Pdt/2018/PT.Bdg tertanggal 19 November 2018 yang didalilkan oleh Penggugat sebagai Dasar Gugatan dalam Gugatan perkara No. 376/Pdt.G/2019/PN.Bdg ini (lihat halaman 5-6, poin 12-14) ADALAH SUDAH TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM LAGI dengan alasan karena terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung a quo telah diputus oleh Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi pada tanggal 19 September 2019 sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2393K/Pdt/2019 tertanggal 19 September 2019 yang mana amar putusannya menyatakan :

MENGADILI

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. KEMENTERIAN KEUANGAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA CQ. DIREKTORAT JENDRAL KEUANGAN NEGARA CQ. KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDRAL KEUANGAN JAWA BARAT CQ. KANTOR PELAYAHAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) BANDUNG dan Pemohon Kasasi II PT. BANK CIMB NIAGA TBK. CQ. PT. BANK CIMB NIAGA TBK. CABANG BANDUNG tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 448/Pdt/2018/PT.Bdg tanggal 19 November 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 278/Pdt.G/2017/PN.Bdg tanggal 18 Januari 2018;
-

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari Turut Tergugat II;

Halaman 21 dari 94 halaman, Putusan No. 608/PDT/2020/PT.BDG.



Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

➤ Bahwa dari putusan kasasi yakni Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2393K/Pdt/2019 tertanggal 19 September 2019 tersebut menyatakan bahwa GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK UNTUK SELURUHNYA. Maka selaku demikian itu, Gugatan perkara No. 376/Pdt.G/2019/PN.Bdg ini pun TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM LAGI, sehingga Gugatan Penggugat ini haruslah DITOLAK.

8. PERIHAL UANG PAKSA (DWANGSOM) TIDAK BERDASAR HUKUM

Bahwa Tergugat I MENOLAK dalil Gugatan Penggugat perihal Tergugat I dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (Satu juta rupiah) per hari (sebagaimana halaman 8, poin 21).

Alasan Hukumnya :

- Bahwa permintaan uang paksa (dwangsom) oleh Penggugat tersebut bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut :
 - Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung No. 791K/Sip/1972 tertanggal 26 Februari 1973 yang menyatakan :
 - ✓ Dwangsom hanya bisa berlaku terhadap perkara Tergugat yang telah melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 1234 BW;
 - ✓ Dwangsom tidak bisa diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum (PMH) ataupun perjanjian utang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan.
- Bahwa apabila melihat Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut di atas, maka permintaan uang paksa (dwangsom) dalam Gugatan a quo TIDAK BISA DITERAPKAN dengan alasan karena Gugatan a quo merupakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana disebutkan oleh Penggugat dalam perihal judul Gugatan (halaman 1). Maka selaku demikian, dalil Penggugat perihal uang paksa (dwangsom) ADALAH TIDAK BERDASAR HUKUM DAN SUDAH SEHARUSNYA DITOLAK.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Jawaban Tergugat I sebagaimana diuraikan di atas maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menjatuhkan



putusan :

DALAM POKOK PERKARA

- Menerima dalil-dalil Jawaban Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan Akta Cessie AIS SME INVESTCO No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Engawati Gazali, S.H. selaku Notaris di Jakarta ADALAH SAH DAN BERDASAR HUKUM;
- Menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

ATAU

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

Jawaban Tergugat II

Bahwa Tergugat II dengan ini menolak seluruh gugatan Penggugat dalam perkara aquo kecuali yang diakui secara nyata oleh Tergugat II dalam Jawabannya.

DALAM EKSEPSI:

Eksepsi Error In Persona Atas Gugatan Dalam Perkara Aquo Yang Keliru Menjadikan PT AIS Capital Partners Indonesia sebagai Tergugat II.

1. Bahwa Para Penggugat telah keliru dalam menjadikan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara aquo, karena Tergugat II tidak pernah memiliki hubungan hukum dengan Penggugat.
2. Bahwa Penggugat telah keliru dengan menjadikan PT AIS Capital Partners Indonesia sebagai Tergugat II karena Tergugat II tidak pernah melakukan transaksi jual-beli piutang dengan Tergugat I.
3. Berdasarkan Akta Cessie Nomor: 07 tertanggal 9 Agustus 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Engawati Gazali SH Notaris Jakarta sebagaimana disebutkan Penggugat dalam dalil angka 16 dalam Gugatan perkara aquo, yang menjadi pihak Jual Beli Piutang adalah PT CIMB NIAGA Tbk dengan AIS SME INVESTCO.
4. Bahwa dalil Tergugat II tersebut diatas, ternyata sejalan dan diperkuat dengan doktrin ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H., mantan Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan Penerbit Sinar Grafika tahun 2004 halaman 438 yang menentukan

Halaman 23 dari 94 halaman, Putusan No. 608/PDT/2020/PT.BDG.



sebagai berikut (kutipan):

b) Keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat

Misalnya, terjadi perjanjian jual beli antara A dan B. Lantas A menarik C sebagai tergugat agar C memenuhi perjanjian. Dalam kasus tersebut, tindakan menarik C sebagai pihak tergugat adalah keliru, karena C tidak mempunyai hubungan hukum dengan A tentang kasus yang diperkarakan. Tindakan A bertentangan dengan prinsip partai kontrak yang digariskan Pasal 1340 KUH Perdata. Oleh karena itu, C dapat mengajukan *exceptio in persona* dengan alasan pihak yang ditarik sebagai tergugat keliru.

Salah satu contoh, Putusan MA No. 601 K/Sip/1975, tentang seorang pengurus yayasan yang digugat secara pribadi untuk mempertanggungjawabkan sengketa yang berkaitan dengan yayasan. Dalam kasus demikian, orang yang ditarik sebagai tergugat tidak tepat, karena yang semestinya ditarik sebagai tergugat adalah yayasan.

5. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas dan diperkuat dengan doktrin ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H., maka sudah selayaknya Eksepsi Error In Persona atas gugatan dalam perkara Aquo yang keliru dalam menjadikan PT AIS Capital Partners Indonesia sebagai Tergugat II diterima (*Niet onvankelijkverklaard*) dan dikabulkan untuk seluruhnya serta menyatakan bahwa Penggugat telah keliru dalam memilih pihak yang dijadikan Tergugat dalam Perkara Perdata Nomor: 376/Pdt.G/2019/PN.BDG

DALAM POKOK PERKARA

A. Tergugat II Tidak Pernah Dan Tidak Akan Pernah Melakukan Perbuatan, Melawan Hukum Kepada Penggugat

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Tergugat II dalam eksepsi merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisah dengan pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat II dengan ini menyatakan menolak secara tegas seluruh dalil gugatan Penggugat dalam perkara aquo, yang telah secara sesat dan keliru mendalilkan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, karena berdasarkan dalil-dalil/fakta-fakta hukum yang diuraikan Tergugat II di bawah ini dan juga berdasarkan bukti-bukti yang akan diserahkan oleh Tergugat II dalam perkara aquo, terbukti bahwa Tergugat II sama sekali tidak pernah dan tidak akan pernah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.



3. Bahwa Para Tergugat merasa perlu untuk menjelaskan duduk perkara sebenarnya untuk menunjukkan dan mempertegas tidak akan pernah melakukan pembelian piutang Tergugat I atas Penggugat dari Tergugat I.
 4. Bahwa Tergugat II merupakan sebuah Perusahaan Perseroan yang bernama "PT AIS Capital Partners Indonesia" yang berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Nomor: 06 tertanggal 08 Agustus 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Engawati Gazali SH Notaris Jakarta.
 5. Bahwa didalam Akta Cessie Nomor: 07 tertanggal 9 Agustus 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Engawati Gazali SH Notaris Jakarta tidak ada nama Tergugat II dicantumkan sebagai Pihak.
 6. Berdasarkan hal tersebut diatas Tergugat II terbukti tidak pernah dan tidak akan pernah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.
- B. Tuntutan Pembayaran Uang paksa (Dwangsom) Yang Diajukan Oleh Penggugat Haruslah Ditolak
7. Bahwa haruslah ditolak dan dikesampingkan dalil posita angka 21 gugatan dalam perkara aquo dikarenakan berdasarkan penjelasan diatas Tergugat II terbukti tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat,

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, Para Tergugat mohon kepada Ketua Majelis Pemeriksa Perkara aquo berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Eror In Persona Atas Gugatan Dalam Perkara Aquo Yang Keliru Menjadikan PT AIS Capital Partners Indonesia sebagai Tergugat II.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijkverklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau,

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Jawaban Tergugat III

1. Bahwa pada prinsipnya TERGUGAT III menolak dengan tegas seluruh dalil



PENGGUGAT dalam gugatannya, baik dalam Posita maupun dalam Petitem, serta menolak seluruh tuntutan, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas oleh TERGUGAT III;

2. Bahwa Benar diantara PENGGUGAT dan TERGUGAT III telah sejak lama menjalin kerjasama dan merintis usaha di bidang perdagangan dan jasa berupa showroom mobil dan bengkel mobil yang terletak di jalan Terusan Buah Batu No. 54 Kota Bandung;
3. Bahwa Benar aset berupa tanah dan bangunan serta modal usaha baik yang berbentuk uang, peralatan bengkel maupun mobil yang di jual di showroom adalah hasil dari usaha bersama dan modal bersama antara pihak PENGGUGAT dan TERGUGAT III yang nilainya proporsional;
4. Bahwa Benar PENGGUGAT dan TERGUGAT III pada mulanya adalah sahabat baik yang sama – sama berasal dari Bukit Tinggi, merantau sejak kuliah dan Universitas Padjadjaran, sehingga PENGGUGAT dan TERGUGAT III sudah saling percaya satu sama lain dalam menjalankan bisnis bersama, sehingga segala kegiatan usaha dikelola secara kekeluargaan dan berlandaskan kepercayaan;
5. Bahwa Benar kepemilikan aset bersama yang terletak di Jalan Terusan Buah Batu No. 54 Bandung terdiri dari Sertifikat Hak Milik rincian adalah sebagai berikut:
 - a. SHM No.4193/Kel. Batununggal, seluas 98 M2 terletak di Jl. Terusan Buah Batu, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE (TERGUGAT III);
 - b. SHM No. 4208/Kel. Batununggal, seluas 1.212 M2 terletak di Gg. Arhanudri, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE (TERGUGAT III);
 - c. SHM No. 3878/Kel. Batununggal, seluas 98 M2 terletak di Gg. Arhanudri, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE (TERGUGAT III);
 - d. SHM No. 4191/Kel. Batununggal, seluas 100 M2 terletak di Gg. Arhanudri, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE (TERGUGAT III);
 - e. SHM No. 4190/Kel. Batununggal, seluas 98 M2 terletak di Jl. Terusan Buah Batu, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE (TERGUGAT III);



- f. SHM No. 4192/Kel. Batununggal, seluas 98 M2 terletak di Jl. Terusan Buah Batu, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE (TERGUGAT III) setempat dikenal dengan Jl. Terusan Buah Batu No. 54, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat;
6. Bahwa Benar seluruh aset dipercayakan, dikelola dan diatasnamakan (TERGUGAT III) karena kecakapan (TERGUGAT III) dalam mengelola bisnis, dan juga dikarenakan adanya sebagian aktifitas bisnis PENGGUGAT di Jakarta, yang menyebabkan PENGGUGAT tidak memiliki banyak waktu untuk mengurus usaha di Bandung secara penuh;
7. Bahwa Benar dengan kenyataan tersebut, PENGGUGAT hanya mengetahui perkembangan bisnis dari laporan (TERGUGAT III) dan menerima devide atau bagi hasil sebesar 50% (lima puluh persen) dari keuntungan bersih, berdasarkan kesepakatan PENGGUGAT dan TERGUGAT III;
8. Bahwa Benar sampai awal kurun waktu tahun 2016 bisnis dan setoran yang diberikan oleh (TERGUGAT III) masih berjalan lancar, hingga pada sekitar bulan Maret 2016,
9. Bahwa tidak benar TERGUGAT III menunjukkan gelagat yang tidak baik dalam melaporkan kegiatan usaha, karena yang sebenarnya pada saat itu terjadi penurunan omset;
10. Bahwa Benar pada tanggal 18 September 2016, dibuat perjanjian kesepakatan tertulis antara PENGGUGAT dan TERGUGAT III, yang pada pokoknya TERGUGAT III akan menjalankan kewajibannya kembali dan mengelola usaha bersama dengan penuh tanggung jawab, serta akan memberikan apa yang menjadi hak PENGGUGAT;
11. Bahwa Benar PENGGUGAT telah mengajukan upaya hukum dengan mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus dengan Perkara Nomor 278/PDT.G/2017/PN.Bdg tertanggal 20 Juni 2017, dengan para pihak antara lain :
- HENDY MUCHTAR SS (PENGGUGAT);

MELAWAN

1. HASTOM MAHARAJA (TERGUGAT);
2. PT. Bank CIMB Niaga Tbk Cq. PT. Bank CIMB Niaga Tbk Cabang Bandung (TURUT TERGUGAT I);
3. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Negara Republik



Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Keuangan Negara Cq. Kantor Wilayah
Direktorat Jenderal Keuangan Jawa Barat Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan
Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung (TURUT TERGUGAT II);

Bahwa Benar kemudian Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus dalam
Perkara Nomor 278/PDT.G/2017/PN.Bdg tertanggal 20 Juni 2017 mengabulkan
gugatan PENGGUGAT (HENDY MUCHTAR SS) dengan amar putusan sebagai
berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Turut Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Perjanjian Kesepakatan tanggal 18 September 2016 antara Penggugat dan Tergugat;
4. Menyatakan Turut Tergugat II tidak berwenang untuk melaksanakan lelang atas objek sengketa;
5. Memerintahkan Turut Tergugat I dan II untuk tidak melaksanakan proses lelang atas objek sengketa;
6. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 2.401.000,- (dua juta empat ratus satu ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

12. Bahwa Benar putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Nomor 278/PDT.G/2017/PN.Bdg tertanggal 20 Juni 2017 diperkuat oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 448/PDT/2018/PT.BDG, tanggal 19 November 2019, yang amar putusan sebagai berikut :



MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Turut Tergugat I;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 18 Januari 2018 Nomor 278/Pdt.G/2017/PN.Bdg. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Turut Tergugat I untuk membayar biaya dalam peradilan tingkat banding berjumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

13. Bahwa benar saat dilakukannya perbuatan hukum Perjanjian Cessie antara TERGUGAT I DAN TERGUGAT II perkara a quo masih diperiksa oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat kasasi;
14. Bahwa Benar TERGUGAT III melalui kuasa hukumnya menyampaikan surat pada tanggal 26 Agustus 2019 kepada PENGGUGAT, yang isinya memberitahukan bahwa objek yang menjadi jaminan dalam Perjanjian tertanggal 18 September 2016 yang sedang dalam proses pemeriksaan Mahkamah Agung Republik Indonesia dialihkan piutangnya oleh TERGUGAT III kepada TERGUGAT II melalui Akta Cessie No. 07 yang dibuat di hadapan Notaris Engawati Gazali, S.H. (TURUT TERGUGAT I) tanpa seizin TERGUGAT III;
15. Bahwa Benar tindakan TERGUGAT I dengan mengalihkan piutang kepada TERGUGAT II melalui Akta Cessie No. 07 adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena mengandung causa yang tidak halal sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat-syarat sahnya perjanjian, dimana barang yang diperjanjian dalam Akta Cessie No. 07 merupakan barang yang sebagian milik orang lain (PENGGUGAT) dan sedang diperiksa dalam proses peradilan/dalam sengketa;
16. Bahwa Benar mengenai syarat sahnya suatu Cessie, syarat ditentukan dalam pengertian yang diberikan dalam Pasal 613 BW yaitu antara lain:
 - a. Dilakukan melalui akta otentik atau akta bawah tangan;
 - b. Memberitahukan rencana Cessie tersebut kepada pihak terhutang (Debitur) untuk disetujui dan diakui;
 - c. Menyerahkan surat-surat piutang atau benda tak berwujud lainnya disertai dengan endosmen kepada kreditur baru (Cessionaries);
17. Bahwa Benar tindakan TERGUGAT I dengan mengalihkan piutang kepada TERGUGAT II melalui Akta Cessie No. 07 adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena mengandung causa yang tidak halal sebagaimana



ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat-syarat sahnya perjanjian, dimana barang yang diperjanjian dalam Akta Cessie No. 07 tidak pernah disetujui oleh PENGGUGAT dan sedang diperiksa dalam proses peradilan/dalam sengketa;

Maka berdasarkan uraian di atas, maka Tergugat III mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Veerklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Jawaban Turut Tergugat II

DALAM EKSEPSI :

1. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: PMK-27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT.Bank CIMB Niaga, Tbk. Hal ini sesuai dengan pasal 17 ayat (2) PMK-27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan bahwa:

"Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh penjual".

- a. Bahwa PT.Bank CIMB Niaga, Tbk in casu Turut Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Turut Tergugat II telah membuat surat pernyataan Nomor: 054/SK/SME LWO Jabar/IV/2017 tanggal 16 Juni 2017 pada poin 3 menyatakan bahwa PT Bank CIMB Niaga, Tbk bertanggung jawab apabila timbul gugatan perdata atau pidana yang diajukan oleh pihak manapun.
- b. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada pemilik barang / kreditur in casu Turut Tergugat I . Sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim



mengeluarkan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo.

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (Exceptie Obscuur Libel)
 - a. Suatu gugatan harus didasari oleh adanya perselisihan hukum di antara para pihak dalam suatu sengketa atau perselisihan hukum yang timbul sebagai akibat adanya peristiwa hukum atau hubungan hukum di antara para pihak.
 - b. Bahwa sesuai dalil Penggugat pada posita maupun pada petitum gugatan, tidak ada satu pun dalil yang menyatakan adanya hubungan hukum maupun perselisihan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat II.
 - c. Bahwa pokok gugatan ini adalah wanprestasi dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I.
 - d. Bahwa Turut Tergugat II bukanlah pihak dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I.
 - e. Bahwa dengan tidak dijelaskannya perselisihan hukum atau hubungan hukum apa yang terjadi antara Penggugat dengan Turut Tergugat II, maka dapat diambil kesimpulan bahwa memang tidak pernah terjadi perselisihan hukum atau hubungan hukum apapun antara Penggugat dengan Turut Tergugat II.
 - f. Bahwa gugatan ini merupakan gugatan wanprestasi tetapi dalam petitumnya, Penggugat meminta pembatalan atas tindakan yang dilakukan oleh pihak di luar perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I. Jelas sekali ini menyebabkan gugatan menjadi tidak jelas dan kabur.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuiinya secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Turut Tergugat II tidak akan menanggapi dalil yang berada di luar kewenangan Turut Tergugat II.
3. Bahwa yang menjadi permasalahan pokok dari gugatan Penggugat adalah mengenai hubungan kerja sama bisnis antara Penggugat dan Tergugat I yang dahulunya berjalan lancar namun kini mengalami kemunduran, di mana Penggugat merasa tidak mengetahui bahwa aset bersama dalam kerja sama mereka telah dijadikan jaminan kepada Turut Tergugat I dan dilelang oleh Turut Tergugat II.
4. Bahwa Turut Tergugat II telah melaksanakan lelang atas objek-objek berupa:
 - a. sebidang tanah dan bangunan seluas 98 m² yang terletak di Jln. Terusan Buah Batu, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Bandung sesuai dengan



- SHM No. 4193/Batununggal atas nama Hastom Maharajo, S.E.,
- b. sebidang tanah dan bangunan seluas 1.212 m² yang terletak di Jln. Terusan Buah Batu, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Bandung sesuai dengan SHM No. 4208/Batununggal atas nama Hastom Maharajo, S.E.,
 - c. sebidang tanah dan bangunan seluas 98 m² yang terletak di Gg. Arhanudri No. 54, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Bandung sesuai dengan SHM No. 3878/Batununggal atas nama Hastom Maharajo, S.E.,
 - d. sebidang tanah dan bangunan seluas 100 m² yang terletak di Jln. Arhanudri, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Bandung sesuai dengan SHM No. 4191/Batununggal atas nama Hastom Maharajo, S.E.,
 - e. sebidang tanah dan bangunan seluas 98 m² yang terletak di Jln. Terusan Buah Batu, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Bandung sesuai dengan SHM No. 4190/Batununggal atas nama Hastom Maharajo, S.E.,
 - f. sebidang tanah dan bangunan seluas 98 m² yang terletak di Jln. Terusan Buah Batu, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Bandung sesuai dengan SHM No. 4192/Batununggal atas nama Hastom Maharajo, S.E.,
 - g. sebidang tanah dan bangunan seluas 123 m² yang terletak di Jln. Dr. Setyabudhi, Kel. Isola, Kec. Sukasari, Bandung sesuai dengan SHM No. 2167/Isola atas nama Hastom Maharajo, S.E.,
5. Bahwa lelang tersebut merupakan pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh PT Bank CIMB Niaga, Tbk / Tergugat I, sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama;
 6. Bahwa Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan berbunyi: "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".
 7. Bahwa Pelaksanaan lelang atas objek a quo tersebut atas permintaan PT Bank CIMB Niaga, Tbk.
 8. Bahwa KPKNL Bandung telah menetapkan hari dan tanggal lelang Nomor: S--380/WKN.8/KNL.0105/2017 tanggal 17 Mei 2017, pelaksanaan lelang pada hari Jumat tanggal 09 Juni 2017 pukul 14.00 WIB bertempat di KPKNL Bandung.
 9. Bahwa dalam pelaksanaan lelang pada tanggal 09 Juni 2017 pukul 14.00 WIB bertempat di KPKNL Bandung atas objek a quo, tidak ada peminat sehingga tidak terjadi peralihan hak sebagai akibat dari dilaksanakannya lelang.



10. Bahwa menunjuk Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang dari CIMB Niaga Nomor: 053/SK/SME L WO Jabar/VI/2017 tanggal 16 Juni 2017, KPKNL Bandung in casu Turut Tergugat II telah menetapkan pelaksanaan lelang tanggal 5 September 2017. Atas pelaksanaan lelang ini tidak ada peminat sehingga tidak terjadi peralihan hak sebagai akibat dari dilaksanakannya lelang.
11. Bahwa Turut Tergugat II memiliki kewenangan untuk melaksanakan lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan Turut Tergugat II dengan tegas menolak dalil penggugat pada poin 19 halaman 7, karena Penggugat keliru dalam menafsirkan Pasal 14 ayat (1) PMK 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi:
"Dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi".
12. Bahwa yang dimaksud dengan "gugatan kepemilikan" adalah gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan didasarkan adanya bukti kepemilikan terhadap objek sengketa. Adanya gugatan tersebut mematahkan terpenuhinya syarat legalitas formal subjek dan objek lelang;
13. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat III, bukan didasarkan pada suatu bukti otentik yang menyatakan Penggugat adalah pemilik objek sengketa.
14. Bahwa Pasal 1870 KUHPerdara "Bagi pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya atau pun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya";
15. Pasal 165 HIR "Akta otentik, yaitu suatu surat yang dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berwenang untuk membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli waris masing-masing serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang segala hal yang disebut dalam surat itu dan tentang hal yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan; tetapi yang tersebut terakhir ini hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung menyangkut pokok akta itu";
16. Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa berdasarkan bukti Sertifikat Hak Milik seluruhnya atas nama Tergugat. Sertifikat Hak Milik termasuk dalam Akta Otentik



yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat;

17. Bahwa kebenaran isi dan pernyataan yang tercantum dalam SHM itu adalah sempurna dan mengikat para pihak yang tersebut dalam akta (Tergugat) dan Hakim, sehingga hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil putusan penyelesaian sengketa.

18. Bahwa Turut Tergugat II menolak gugatan Penggugat pada poin 14, karena berdasarkan relas pemberitahuan isi putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 278/PDT.G/2017/PN.BDG jo nomor 86/PDT/KS/2018/PN.BDG jo Nomor: 2393K/Pdt/2019, perkara 278/PDT.G/2017/PN.BDG, telah diputus oleh Mahkamah Agung RI tanggal 19 September 2019 Nomor: 2393K/PDT/2019, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan Negara Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Barat cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung dan Pemohon Kasasi II PT. Bank CIMB Niaga tbk cq PT. Bank CIMB Niaga tbk Cabang Bandung tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 448/PDT/2018/PT.BDG tanggal 19 November 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Nomor: 278/PDT.G/2017/PN.BDG tanggal 18 Januari 2018;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sebesar Rp. 500.000 (Lima ratus ribu rupiah).

19. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya Mahkamah Agung berpendapat : (Halaman 7 dari 10 Putusan Nomor: 2393 K/PDT/2019) sebagai berikut:

- "- Bahwa pada intinya Penggugat tidak dapat mengajukan tuntutan untuk melarang/mencegah Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melaksanakan lelang atas objek hak tanggungan yang bukan atas nama Penggugat;
- Bahwa objek Hak Tanggungan tersebut berupa tanah SHM Nomor 4193, SHM



Nomor:4208, SHM Nomor: 3878, SHM Nomor 4190, SHM Nomor 4191 dan SHM Nomor 4192 adalah atas nama debitor yang telah wanprestasi atas pembayaran hutang kreditya yaitu Hastom Maharajo, S.E., sehingga secara formal Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan pencegahan atas pelaksanaan lelang tersebut;

- Bahwa hutang Tergugat tersebut adalah berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor: 1647/PI/BDG/2012 tanggal 11 Juli 2012 antara Tergugat dengan Turut Tergugat I."

20. Dengan demikian jelas bahwa Turut Tergugat I (Hastom Maharajo) dalam perkara 278/PDT.G/2017/PN.BDG yang merupakan Tergugat III dalam perkara a quo adalah Pemilik yang sah sehingga secara formal Penggugat (Hendy Muchtar SS) tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan pencegahan atas pelaksanaan lelang tersebut.

21. Bahwa Turut Tergugat II tidak sependapat dengan dalil poin 19 halaman 7 gugatan Penggugat karena terhadap objek perkara sejak adanya pengajuan permohonan lelang oleh pihak Turut Tergugat I tanggal 16 Juni 2017 sampai dengan penetapan Akta Cessie No. 07 tanggal 9 Agustus 2019, hingga saat ini belum pernah diajukan lelang lagi.

22. Bahwa terhadap apa yang Turut Tergugat II uraikan di atas, jelas terlihat bahwa pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat II telah sah secara hukum dan perbuatan Turut Tergugat II dalam melaksanakan lelang a quo adalah perbuatan yang berdasar hukum, bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana yang disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya.

23. Dengan demikian, agar tidak terjadi putusan yang saling bertentangan dengan ini mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

M a k a, Berdasarkan hal tersebut diatas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan a quo, memutuskan dan menetapkan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Menerima Eksepsi Turut Tergugat II.



DALAM POKOK PERKARA :

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

Jawaban Turut Tergugat III

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas Turut Tergugat III;
2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUURE LIBBELE)

Bahwa, apa yang didalilkan dalam gugatan Penggugat adalah Perjanjian Kesepakatan Tertulis antara Penggugat dan Tergugat III. Bahwa petitum perkara a quo objeknya bukanlah tentang proses penerbitan Sertipikat namun tentang kredit macet dengan jaminan Sertipikat Hak Milik No. 4193, 4208, 3878, 4191, 4190, dan 4192/Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung.

Bahwa apa yang disampaikan dalam gugatan Penggugat tersebut sangat keliru dan tidak relevan karena tugas pokok Turut Tergugat III antara lain menerbitkan maupun mencatat segala bentuk perbuatan hukum baik peralihan hak maupun perbuatan hukum lainnya maupun catatan-catatan lain yang berhubungan dengan sertipikat baik pada buku tanah maupun pada sertipikat atas dasar permohonan, telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

3. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah memperlakukan mengenai Perbuatan Melawan Hukum antara Penggugat, Tergugat III, dan Turut Tergugat I sebagaimana terdapat beberapa klausul pada angka 8 halaman 4 yang menyatakan "Bahwa sampai pada awal kurun waktu tahun 2016 bisnis dan setoran yang diberikan oleh Tergugat III masih berjalan lancar, hingga pada sekitar bulan Maret 2016, Tergugat III mulai menunjukkan gelagat yang tidak baik dalam melaporkan kegiatan usaha". Kemudian pada angka 9 halaman 4 yang menyatakan "Bahwa dikarenakan gelagat Tergugat III yang



tidak baik maka pada tanggal 18 September 2016, dibuatlah perjanjian kesepakatan tertulis antara Penggugat dan Tergugat III, yang pada pokoknya Tergugat III akan menjalankan kewajibannya kembali dan mengelola usaha bersama dengan penuh tanggung jawab, serta akan memberikan apa yang terjadi hak Penggugat". Lalu pada angka 11 halaman 4 yang menyatakan "Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat III telah mengagunkan properti milik Penggugat dan Tergugat III yang menjadi obyek dalam Perjanjian tertanggal 18 September 2016 kepada Tergugat I yang kemudian akan dilelang oleh Turut Tergugat II".

Di mana tidak ada kaitannya dengan tugas pokok dari Turut Tergugat III.

Bahwa tugas pokok Turut Tergugat III sebagai subjek hukum berdasarkan kewenangan yang dimiliki berdasarkan Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah antara lain menerbitkan maupun mencatat segala bentuk perbuatan hukum baik peralihan hak maupun perbuatan hukum lainnya maupun catatan-catatan lain yang berhubungan dengan sertipikat baik pada buku tanah maupun pada sertipikat atas dasar permohonan.

II. DALAM POKOK PERKARA

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 sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 Ayat (1) menyatakan sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan dan sertipikat merupakan alat pembuktian yang sempurna.
4. Bahwa untuk mendukung Jawaban Turut Tergugat III dan memperjelas pokok permasalahan a quo sesuai data yang ada, sebagai berikut:
 - a. Sertipikat Hak Milik No. 4193/Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung:



- Sertipikat Hak Milik No. 4193/Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, terbit tanggal 27-04-2012, berasal pemisahan dari Sertipikat Hak Milik No. 597/Batununggal, Surat Ukur tanggal 10-04-2012, Nomor: 00120/2012 , luas 98 M2, tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, S.E.;
 - Bahwa tercatat Hak Tanggungan peringkat pertama nomor 9398/2012 melalui PT. BANK CIMB NIAGA TBK BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI JAKARTA SELATAN, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 20-07-2012 Nomor 1347/2012 yang dibuat oleh DR. Rianti Fauza Mayana, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta, dicatat tanggal 03-08-2012; Diterbitkan SKPT No. 258/SKPT.7.32.73/IV/2017 tanggal 12-04-2017 dimohon oleh ROFII EDY PURNOMO (KEPALA KPKNL BANDUNG) untuk keperluan lelang;
 - Bahwa terdapat catatan permohonan pemblokiran dari Heri Hoerul Kusdinas, S.H/Kuasa Hukum dari Hendy Muchtar SS (Penggugat) surat tanggal 05-02-2018, alasan sedang dalam perkara No. 278/Pdt.G/2017/PN.BDG. Blokir bersama Sertipikat Hak Milik No. 4190, 4192, 4191, 4208, dan 3878/Batununggal. Dalam KKP terdapat blokir internal perkara No. 193/Pdt.G/2017/PN.BDG.
- b. Sertipikat Hak Milik No. 4208/Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung:
- Sertipikat Hak Milik No. 4208/Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, terbit tanggal 06-06-2012, berasal penggabungan bidang Sertipikat Hak Milik No. 305, 306, 596, dan 3295/Batununggal, Surat Ukur tanggal 16-05-2012, Nomor: 00132/2012, luas 1.212 M2, semula tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, S.E.;
 - Bahwa tercatat Hak Tanggungan peringkat pertama Nomor 9397/2012 melalui PT. BANK CIMB NIAGA TBK BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI JAKARTA SELATAN, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 20-07-2012 Nomor 1348/2012 yang dibuat oleh DR. Rianti Fauza Mayana, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta, dicatat tanggal 07-08-2012;
 - Diterbitkan SKPT No. 259/SKPT.7.32.73/IV/2017 tanggal 12-04- 2017 dimohon oleh ROFII EDY PURNOMO (KEPALA KPKNL BANDUNG) untuk keperluan lelang;



- Bahwa terdapat catatan permohonan pemblokiran dari Heri Hoerul Kusdinas, S.H/Kuasa Hukum dari Hendy Muchtar SS (Penggugat) surat tanggal 05-02-2018, alasan sedang dalam perkara No. 278/Pdt.G/2017/PN.BDG. Blokir bersama Sertipikat Hak Milik No. 4190, 4191, 4192, 4193, dan No. 3878/Batununggal. Dalam KKP terdapat blokir internal perkara No. 193/Pdt.G/2017/PN.BDG.
- c. Sertipikat Hak Milik No. 3878/Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung:
 - Sertipikat Hak Milik No. 3878/Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, terbit tanggal 17-04-2009, berasal pemisahan dari Sertipikat Hak Milik No. 597/Batununggal, Surat Ukur tanggal 27-03-2009, Nomor: 00019/2009, luas 98 M2, semula tercatat atas nama NYONYA HAJJAH RADEN ROSYIKA;
 - Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 3993/2009 melalui PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK BERKEDUDUKAN DI JALAN JENDERAL SUDIRMAN NO. 4446 JAKARTA PUSAT, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 27-04-2009 Nomor 37/2009 yang dibuat oleh Listijaratih, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta, dicatat tanggal 12-06-2009;
 - Diterbitkan SKPT No. 489/2009 tanggal 17-12-2017 dimohon oleh SYAIFUDDIN H. G/KEPALA KPKNL BANDUNG untuk keperluan lelang HT;
 - Diterbitkan SKPT No. 516/2010 tanggal 16-11-2010 dimohon oleh TASALAM SINAGA/KEPALA KPKNL BANDUNG untuk keperluan lelang eksekusi HT;
 - Berdasarkan kutipan Risalah Lelang Nomor 1055/2010 tanggal 02-12-2010 yang dibuat oleh BUDI HARTANTO, S.H., selaku Pejabat Lelang Kelas I, tanah tersebut beralih haknya HASTOM MAHARAJO, SE, dicatat tanggal 01-06-2011;
 - Bahwa tercatat tanggal 01-06-2011 dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya Nomor: B.1199-KC/VI/ADK/05/2011 tanggal 10-05-2011 dari PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK KANTOR CABANG, sehingga Hak Tanggungan Nomor 3993/2009 dihapus;
 - Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 387/2012



melalui PT. BANK MEGA TBK BERKEDUDUKAN DI JAKARTA, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 18-07-2011 Nomor 739/2011 yang dibuat oleh Nining Puspitaningtyas, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta, dicatat tanggal 17-01-2012;

- Bahwa tercatat tanggal 13-07-2012 dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya Nomor: 855/ROYA/WIL-BDG/12 tanggal 11-07-2012 dari PT. BANK MEGA TBK KANTOR WILAYAH BANDUNG, sehingga Hak Tanggungan Nomor 387/2012 dihapus;
 - Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 9488/2012 melalui PT. BANK CIMB NIAGA TBK BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI JAKARTA SELATAN, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 20-07-2012 Nomor 1350/2012 yang dibuat oleh DR. Ranti Fauza Mayana, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta, dicatat tanggal 10-08-2012;
 - Diterbitkan SKPT No. 260/SKPT.7.32.73/IV/2017 tanggal 12-04-2017 dimohon oleh ROFII EDY PURNOMO (KEPALA KPKNL BANDUNG) untuk keperluan lelang;
 - Bahwa terdapat catatan permohonan pemblokiran dari Heri Hoerul Kusdinas, S.H/Kuasa Hukum dari Hendy Muchtar SS (Penggugat) Surat tanggal 05-02-2018, alasan sedang dalam perkara No. 278/Pdt.G/2017/PN.BDG. Blokir bersama Sertipikat Hak Milik No. 4190, 4191, 4192, 4193, dan No. 4208/Batununggal. Dalam KKP terdapat blokir internal perkara No. 193/Pdt.G/2017/PN.BDG.
- d. Sertipikat Hak Milik No. 4191/Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung:
- Sertipikat Hak Milik No. 4191/Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, terbit tanggal 27-04-2012, berasal pemisahan dari HM No. 597/Batununggal, Surat Ukur tanggal 10-04-2012, Nomor: 00118/2012, luas 100 M2, semula tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, S.E.;
 - Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 9311/2012 melalui PT. BANK CIMB NIAGA TBK BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI JAKARTA SELATAN, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 20-07-2012 Nomor 1349/2012 yang



- dibuat oleh DR. Rianti Fauza Mayana, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta, dicatat tanggal 02-08-2012;
- Diterbitkan SKPT No. 261/SKPT.7.32.73/IV/2017 tanggal 12-04- 2017 dimohon oleh ROFII EDY PURNOMO (KEPALA KPKNL BANDUNG) untuk keperluan lelang;
 - Bahwa terdapat catatan permohonan pemblokiran dari Heri Hoerul Kusdinas, S.H/Kuasa Hukum dari Hendy Muchtar SS (Penggugat) surat tanggal 05-02-2018, alasan sedang dalam perkara No. 278/Pdt.G/2017/PN.BDG. Blokiran bersama Sertipikat Hak Milik No. 4190, 4192, 4193, 4208, dan No. 3878/Batununggal. Dalam KKP terdapat blokir internal perkara No. 193/Pdt.G/2017/PN.BDG.
- e. Sertipikat Hak Milik No. 4190/Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung:
- Sertipikat Hak Milik No. 4190/Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, terbit tanggal 27-04-2012, berasal pemisahan dari HM No. 597/Batununggal, Surat Ukur tanggal 10-04-2012, Nomor: 00117/2012, Luas 98 M2, tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, S.E.;
 - Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 9396/2012 melalui PT. BANK CIMB NIAGA TBK BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI JAKARTA SELATAN, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 20-07-2012 Nomor 1352/2012 yang dibuat oleh DR. Rianti Fauza Mayana, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta, dicatat tanggal 03-08-2012;
 - Diterbitkan SKPT No. 262/SKPT.7.32.73/IV/2017 tanggal 12-04-2017 dimohon oleh ROFII EDY PURNOMO (KEPALA KPKNL BANDUNG) untuk keperluan lelang;
 - Bahwa terdapat catatan permohonan pemblokiran dari Heri Hoerul Kusdinas, S.H/Kuasa Hukum dari Hendy Muchtar SS (Penggugat) surat tanggal 05-02-2018, alasan sedang dalam perkara No. 278/Pdt.G/2017/PN.BDG. Blokiran bersama Sertipikat Hak Milik No. 4191, 4192, 4193, 4208, dan No. 3878/Batununggal. Dalam KKP terdapat blokir internal perkara No. 193/Pdt.G/2017/PN.BDG.
- f. Sertipikat Hak Milik No. 4192/Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Milik No. 4192/Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, terbit tanggal 27-04-2012, berasal pemisahan dari HM No. 597/Batununggal, Surat Ukur tanggal 10-04-2012, Nomor: 00119/2012, Luas 98 M2, semula tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, S.E.;
 - Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 9458/2012 melalui PT. BANK CIMB NIAGA TBK BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI JAKARTA SELATAN, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 20-07-2012 Nomor 1351/2012 yang dibuat oleh DR. Rianti Fauza Mayana, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta, dicatat tanggal 06-08-2012;
 - Diterbitkan SKPT No. 263/SKPT.7.32.73/IV/2017 tanggal 12-04- 2017 dimohon oleh ROFII EDY PURNOMO (KEPALA KPKNL BANDUNG) untuk keperluan lelang;
 - Bahwa terdapat catatan permohonan pemblokiran dari Heri Hoerul Kusdinas, S.H/Kuasa Hukum dari Hendy Muchtar SS (Penggugat) Surat tanggal 05-02-2018, alasan sedang dalam perkara No. 278/Pdt.G/2017/PN.BDG. Blokiran bersama Sertipikat Hak Milik No. 4190, 4191, 4193, 4208, dan No. 3878/Batununggal. Dalam KKP terdapat blokir internal perkara No. 193/Pdt.G/2017/PN.BDG.
- g. Sertipikat Hak Milik No. 2167/Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung:
- Sertipikat Hak Milik No. 2167/Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, terbit tanggal 16-01-2009, berasal pemisahan dari Sertipikat Hak Milik No. 1523/Isola, Surat Ukur tanggal 23-12-2008, Nomor: 00586/2008, Luas 123 M2, semula tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, S.E.;
 - Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 10802/2010 melalui PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI JAKARTA JALAN JENDERAL SUDIRMAN KAVLING I, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 25-10-2010 Nomor 110/2010 yang dibuat oleh Irdam Noezer, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta, dicatat tanggal 18-11-2010;
 - Bahwa pada tanggal 27-02-2012 dilakukan Penghapusan Hak

Halaman 42 dari 94 halaman, Putusan No. 608/PDT/2020/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)



Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya Nomor: BDC/3/133/R tanggal 15-02-2012 dari PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK SENTRA KREDIT KECIL (SKC) BANDUNG, sehingga Hak Tanggungan Nomor 10802/2010 dihapus;

- Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama, Nomor 15713/2013 melalui PT. BANK CIMB NIAGA TBK BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI JAKARTA SELATAN, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 13-11-2013 Nomor 2665/2013 yang dibuat oleh DR. Rianti Fauza Mayana, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta, dicatat tanggal 17-12-2013;
- Diterbitkan SKPT No. 264/SKPT.7.32.73/IV/2017 tanggal 12-04-2017 dimohon oleh ROFII EDY PURNOMO (KEPALA KPKNL BANDUNG) untuk keperluan lelang.

5. Bahwa penerbitan sertipikat tersebut telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam PP No. 10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta tidak melawan hukum karena sudah benar dan sesuai dengan AAUPB "Asas Asas Umum Pemerintahan Negara Yang Baik" sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang No. 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, 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 setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

I. DALAM EKSEPSI

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

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).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus telah menjatuhkan putusan pada tanggal 4 Agustus 2020, Nomor 376/Pdt.G/2019/PN.Bdg. yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan Akta Cessie No. 07 tertanggal 9 Agustus 2019 antara Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat dihadapan Notaris Engawati Gazali, SH., adalah Batal Demi Hukum;
- Memerintahkan Turut Tergugat III untuk tidak melakukan tindakan Huum dan segala proses administrasi pertanahan atas objek sengketa akibat dari adanya Akta Cessie No.07 tertanggal 9 Agustus 2019 tersebut;
- Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp. 3.221.000,- (tiga juta dua ratus dua puluh satu ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 376/Pdt.G/2019/PN.Bdg. Jo. Nomor. 68/Pdt.B/2020/PN.Bdg. tanggal 4 September 2020, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, menerangkan bahwa Pembanding I semula Tergugat I, menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, Nomor 376/Pdt.G/2019/PN.Bdg. tanggal 4 Agustus 2020, dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 16 Oktober 2020, kepada Pembanding II semula Tergugat II pada tanggal 15 Oktober 2020, kepada Pembanding III semula



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III pada tanggal 18 September 2020, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 16 Oktober 2020, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 10 September 2020, dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 11 September 2020 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 376/Pdt.G/2019/PN.Bdg. Jo. Nomor. 68/Pdt.B/2020/PN.Bdg. tanggal 14 Agustus 2020, yang di buat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, menerangkan bahwa Pembanding II semula Tergugat II, menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, Nomor 376/Pdt.G/2019/PN.Bdg. tanggal 4 Agustus 2020, dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 16 Oktober 2020, kepada Pembanding I semula Tergugat I pada tanggal 11 September 2020, kepada Pembanding III semula Tergugat III pada tanggal 18 September 2020, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 16 Oktober 2020, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 10 September 2020, dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 11 September 2020 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 376/Pdt.G/2019/PN.Bdg. Jo. Nomor. 68/Pdt.B/2020/PN.Bdg. tanggal 14 Agustus 2020, yang di buat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, menerangkan bahwa Pembanding III semula Tergugat III, menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, Nomor 376/Pdt.G/2019/PN.Bdg. tanggal 4 Agustus 2020, dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 16 Oktober 2020, kepada Pembanding I semula Tergugat I pada tanggal 15 September 2020, kepada Pembanding II semula Tergugat II pada tanggal 15 Oktober 2020, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 16 Oktober 2020, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 10 September 2020, dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 11 September 2020 ;

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat I, telah mengajukan memori banding tertanggal 28 September 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus tanggal 28 September 2020, selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 16 Oktober 2020, kepada Pembanding

Halaman 45 dari 94 halaman, Putusan No. 608/PDT/2020/PT.BDG.



III semula Tergugat III pada tanggal 22 Oktober 2020, kepada Turut Terbanding II, III semula Turut Tergugat II, III, pada tanggal 22 Oktober 2020 ;

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Tergugat II, telah mengajukan memori banding tertanggal 11 September 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, tanggal 11 September 2020, selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 16 Oktober 2020, kepada Pembanding I semula Tergugat I pada tanggal 25 September 2020, kepada Pembanding III semula Tergugat III pada tanggal 24 September 2020, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 25 September 2020, dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 24 September 2020 ;

Menimbang, bahwa Pembanding III semula Tergugat III, telah mengajukan memori banding tertanggal 14 Agustus 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus tanggal 22 September 2020, selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 16 Oktober 2020, kepada Pembanding I semula Tergugat I pada tanggal 25 September 2020, kepada Pembanding II semula Tergugat II pada tanggal 23 September 2020, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 23 September 2020, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 25 September 2020, dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 24 September 2020 ;

Menimbang, bahwa Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara (*Inzage*) Nomor 376/Pdt.G/2019/PN.Bdg. Jo. Nomor. 68/Pdt.B/2020/PN.Bdg. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, , atas perintah Ketua Pengadilan Negeri tersebut, telah memberitahukan dengan resmi kepada Pembanding I semula Tergugat I pada tanggal 22 Oktober 2020, kepada Pembanding II semula Tergugat II pada tanggal 15 Oktober 2020, kepada Pembanding III semula Tergugat III pada tanggal 22 Oktober 2020, kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 22 Oktober 2020, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 16 Oktober 2020, dan kepada Turut Terbanding II, III, semula Turut Tergugat II, III, pada tanggal 22 Oktober 2020, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk di periksa dalam tingkat banding ;



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 376/Pdt.G/2019/PN.Bdg, tanggal 4 Agustus 2020, diucapkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Turut Tergugat I, II, III dan kemudian putusan tersebut telah diberitahukan secara resmi kepada pihak-pihak yang tidak hadir tersebut masing-masing pada tanggal 26 Agustus 2020, tanggal 16 Oktober 2020, tanggal 24 Agustus 2020 dan tanggal 24 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa Para Pemanding telah mengajukan banding masing-masing Pemanding I semula Tergugat I pada tanggal 4 September 2020, Pemanding II semula Tergugat II pada tanggal 14 Agustus 2020, dan Pemanding III semula Tergugat III pada tanggal 14 Agustus 2020 ;

Menimbang, bahwa permintaan pemeriksaan dalam tingkat banding oleh Para Pemanding ; Pemanding I semula Tergugat I, Pemanding II semula Tergugat II, dan Pemanding III semula Tergugat III, karena telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Undang-Undang, maka permintaan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pemanding telah mengajukan memori banding masing-masing ; Pemanding I semula Tergugat I tertanggal 28 September 2020, pemanding II semula Tergugat II tertanggal 11 September 2020, dengan lampiran - lampiran I, II, III dan Pemanding III semula Tergugat III tertanggal 14 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dan Turut Terbanding I, II, III, semula Turut Tergugat I, II, III sampai dengan saat perkara ini diputus dalam tingkat banding ternyata tidak mengajukan kontra memori banding ;

Menimbang, bahwa Pemanding I semula Tergugat I didalam memori bandingnya pada pokoknya dapat disimpulkan keberatan atas putusan Majelis Hakim tingkat pertama dan memohon agar Pengadilan Tinggi memutuskan ;

MENGADILI :

- Menerima dan mengabulkan permohonan banding dan memori banding dari Pemanding semula Tergugat I untuk seluruhnya ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 376/Pdt.G/2019/PN.Bdg, tertanggal 4 Agustus 2020; dan selanjutnya ;



MENGADILI SENDIRI ;

- Menolak gugatan Terbanding I/ Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Terbanding I / Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ; ATAU, apabila Majelis berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Adapun yang menjadi alasan-alasan keberatan Pembanding/Tergugat I di dalam Memori Banding ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Bandung (*halaman 59 paragraf 1-3*) adalah **pertimbangan yang tidak tepat**, dimana paragraf tersebut menyebutkan:

"Menimbang, bahwa perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat III (Bukti TI-4A sampai TI-4O) dengan jaminan tanah yang menjadi aset bersama tersebut adalah tanpa sepengetahuan dari Penggugat, sehingga Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Tergugat I dan Tergugat III untuk menyerahkan sebagian hak kepemilikan atas 6 bidang tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit tersebut yang diajukan ke Pengadilan Negeri Bandung dengan register perkara No. 278/Pdt.G/2017/PN.Bdg tanggal 20 Juni 2017;

Menimbang, bahwa atas perkara tersebut oleh Pengadilan Negeri Bandung telah diputus dengan No. 278/Pdt.G/2017/PN.Bdg tanggal 18 Januari 2018 yang kemudian dikuatkan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 448/Pdt/2018/PT.Bdg tanggal 19 Nopember 2018 yang telah mengabulkan sebagian gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa perkara perdata No. 278/Pdt.G/2017/PN.Bdg tersebut pada saat gugatan a quo didaftarkan di Pengadilan Negeri Bandung masih dalam proses pemeriksaan di tingkat kasasi dan belum diputus;"

Alasan hukumnya:

- Bahwa pertama-tama Pembanding/Tergugat I akan menjelaskan serta menguraikan terlebih dahulu perihal awal mula hubungan hukum yang terjalin antara Pembanding/Tergugat I dengan Terbanding III/Tergugat III:
 - Bahwa awalnya antara Pembanding/Tergugat I dengan Terbanding III/Tergugat III telah menjalin hubungan hukum berdasarkan Perjanjian Kredit sebagai berikut:
 - ✓ Perjanjian Kredit No. 1647/PI/BDG/2012 tertanggal 11 Juli 2012 dengan fasilitas kredit sebesar Rp 7.000.000.000,- (Tujuh milyar rupiah) dengan jangka waktu hingga tanggal 11 Juli 2017;
 - ✓ Perubahan Ke-1 (Kesatu) Perjanjian Kredit No. 1647/PI/BDG/2012 tanggal 11 Juli 2012 tertanggal 12 November 2012;
 - ✓ Perubahan Ke-2 (Kedua) Perjanjian Kredit No. 1647/PI/BDG/2012 tanggal 11 Juli 2012 tertanggal 13 November 2013;
 - ✓ Perjanjian Kredit No. 1648/PTK/BDG/2012 tertanggal 11 Juli 2012 dengan fasilitas kredit sebesar Rp 10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah) dengan jangka waktu hingga tanggal 11 Juli 2013;

Halaman 48 dari 94 halaman, Putusan No. 608/PDT/2020/PT.BDG.



- ✓ Perubahan Ke-1 (Kesatu) Perjanjian Kredit No. 1648/PTK/BDG/2012 tanggal 11 Juli 2012 tertanggal 12 November 2012;
 - ✓ Perubahan Ke-2 (Kedua) dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit No. 1648/PTK/BDG/2012 tanggal 11 Juli 2012 tertanggal 09 Juli 2013;
 - ✓ Perubahan Ke-3 (Ketiga) Perjanjian Kredit No.1648/PTK/BDG/2012 tanggal 11 Juli 2012 tertanggal 13 November 2013;
 - ✓ Perubahan Ke-4 (Keempat) Perjanjian Kredit No. 1648/PTK/BDG/2012 tanggal 11 Juli 2012 tertanggal 24 Juli 2014;
 - ✓ Perubahan Ke-5 (Kelima) dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit No. 1648/PTK/BDG/2012 tanggal 11 Juli 2012 tertanggal 18 Desember 2014;
 - ✓ Perubahan Ke-6 (Keenam) dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit No. 1648/PTK/BDG/2012 tanggal 11 Juli 2012 tertanggal 02 Juli 2015;
 - ✓ Perjanjian Kredit No. 1880/PRK/BDG/2013 tertanggal 09 Juli 2013 dengan fasilitas kredit sebesar Rp 1.000.000.000,- (Satu miliar rupiah) dengan jangka waktu hingga 11 Juli 2014;
 - ✓ Perubahan Ke-1 (Kesatu) Perjanjian Kredit No. 1880/PRK/BDG/2013 tanggal 09 Juli 2013 tertanggal 13 November 2013;
 - ✓ Perubahan Ke-2 (Kedua) Perjanjian Kredit No. 1880/PRK/BDG/2013 tanggal 09 Juli 2013 tertanggal 24 Juli 2014;
 - ✓ Perubahan Ke-3 (Ketiga) dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit No. 1880/PRK/BDG/2013 tanggal 09 Juli 2013 tertanggal 18 Desember 2014;
 - ✓ Perjanjian Perubahan Ke-4 (Keempat) dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit No. 1880/PRK/BDG/2013 tanggal 09 Juli 2013 tertanggal 02 Juli 2015.
- Bahwa sebagai jaminan atas pinjaman tersebut, Terbanding III/Tergugat III telah memberikan jaminan berupa:
 - ✓ Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 2167/Kel. Isola berdasarkan Surat Ukur No. 00586/2008 tanggal 23 Desember 2008 dengan luas 123 m2 terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Sukasari, Kelurahan Isola, Jl. Dr. Setyabudhi **tertulis atas nama Hastom Maharajo S.E. (Tergugat III);**
 - ✓ Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 3878/Kel. Batununggal berdasarkan Surat Ukur No. 00019/2009 tanggal 27 Maret 2009 dengan luas 98 m2 terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kec. Bandung Kidul, Kel. Batununggal, Gg Arhanudri No. 54 **tertulis atas nama Hastom Maharajo S.E. (Tergugat III);**
 - ✓ Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 4190/Kel. Batununggal berdasarkan Surat Ukur No. 00117/2012 tanggal 10 April 2012 dengan luas 98 m2 terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kec. Bandung Kidul, Kel. Batununggal, Jl. Terusan Buahbatu **tertulis atas nama Hastom Maharajo S.E. (Tergugat III);**



- ✓ Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 4191/Kel. Batununggal berdasarkan Surat Ukur No. 00118/2012 tanggal 10 April 2012 dengan luas 100 m² terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kec. Bandung Kidul, Kel. Batununggal, Jl. Arhanudri **tertulis atas nama Hastom Maharajo S.E. (Tergugat III);**
- ✓ Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 4192/Kel. Batununggal berdasarkan Surat Ukur No. 00119/2012 tanggal 10 April 2012 dengan luas 98 m² terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kec. Bandung Kidul, Kel. Batununggal, Jl. Terusan Buahbatu **tertulis atas nama Hastom Maharajo S.E. (Tergugat III);**
- ✓ Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 4193/Kel. Batununggal berdasarkan Surat Ukur No. 00120/2012 tanggal 10 April 2012 dengan luas 98 m² terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kec. Bandung Kidul, Kel. Batununggal, Jl. Terusan Buahbatu **tertulis atas nama Hastom Maharajo S.E. (Tergugat III);**
- ✓ Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 4208/Kel. Batununggal berdasarkan Surat Ukur No. 00132/2012 tanggal 16 Mei 2012 dengan luas 1212 m² terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kec. Bandung Kidul, Kel. Batununggal, Jl. Terusan Buahbatu/ Jl. Cileutik **tertulis atas nama Hastom Maharajo S.E. (Tergugat III);**
- ✓ *Stock* kendaraan mobil *second* yang terletak di Jalan Terusan Buah Batu No. 54, Bandung sebagaimana **Akta Jaminan Fidusia No. 128** tertanggal 11 Juli 2012 dengan nilai objek Rp 7.730.000.000,- (Tujuh miliar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah) atas nama **Hastom Maharajo S.E. (Tergugat III) dan Shanti Fitrianti Boesoerie M. (isteri Tergugat III)** selaku Pemberi Fidusia yang dibuat di hadapan Doktor Ranti Fauza Mayana, S.H. selaku Notaris/PPAT di Kota Bandung.
- Bahwa terhadap objek jaminan tersebut telah diletakkan Hak Tanggungan antara lain:
 - ✓ Sertipikat Hak No. 2167/Kel. Isola yang telah diletakan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 15713/2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertahanan Kota Bandung dengan Irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang didalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 2665/2013 tanggal 13 November 2013 yang dibuat di hadapan Doktor Ranti Fauza Mayana, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Bandung;
 - ✓ Sertipikat Hak Milik No. 3878/Kel. Batununggal yang telah diletakan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 9488/2012 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertahanan Kota Bandung dengan Irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang di dalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1350/2012 tanggal 20 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Doktor Ranti Fauza Mayana, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Bandung;
 - ✓ Sertipikat Hak Milik No. 4190/Kel. Batununggal yang telah diletakan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 9396/2012 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertahanan Kota Bandung dengan Irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang didalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1352/2012 tanggal 20



Juli 2012 yang dibuat di hadapan Doktor Ranti Fauza Mayana, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Bandung;

- ✓ Sertipikat Hak Milik No. 4191/Kel. Batununggal yang telah diletakan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 9311/2012 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertahanan Kota Bandung dengan Irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang didalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1349/2012 tanggal 20 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Doktor Ranti Fauza Mayana, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Bandung;
 - ✓ Sertipikat Hak Milik No. 4192/ Kel. Batununggal yang telah diletakan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 9458/2012 yang dikeluarkan Kantor Pertahanan Kota Bandung dengan Irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang didalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1351/2012 tanggal 20 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Doktor Ranti Fauza Mayana, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Bandung;
 - ✓ Sertipikat Hak Milik No. 4193/Kel. Batununggal yang telah diletakan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 9398/2012 yang dikeluarkan Kantor Pertahanan Kota Bandung dengan Irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang didalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1347/2012 tanggal 20 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Doktor Ranti Fauza Mayana, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Bandung;
 - ✓ Sertipikat Hak Milik No. 4208/Kel. Batununggal yang telah diletakan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 9397/2012 yang dikeluarkan Kantor Pertahanan Kota Bandung dengan Irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang didalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1348/2012 tanggal 20 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Doktor Ranti Fauza Mayana, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Bandung.
- Bahwa dalam perjalanannya ternyata Terbanding III/Tergugat III lalai dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana perjanjian kredit tersebut di atas, meskipun Pembanding/Tergugat I telah mengingatkan Terbanding III/Tergugat III melalui Surat Somasi dan juga meskipun sudah diberikan kelonggaran dan/atau jangka waktu yang cukup panjang untuk Terbanding III/Tergugat III mengupayakan pemenuhan kewajibannya, namun tetap saja Terbanding III/Tergugat III tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana perjanjian kredit tersebut di atas. Dikarenakan hal tersebut di atas, sehingga Pembanding/Terbanding I mengajukan permohonan lelang atas objek hak tanggungan milik Terbanding III/Tergugat III kepada Turut Terbanding II/Turut Tergugat II.

Berarti:

*Adanya fakta yang tidak terbantahkan yakni **seluruh objek jaminan tercatat atas nama TERBANDING III/ TERGUGAT III**, sehingga tidak diperlukan persetujuan dari Terbanding I/Penggugat untuk membebaskan jaminan hak tanggungan atas objek jaminan milik Terbanding III/ Tergugat III kepada Pembanding/Tergugat I.*



- Bahwa akan tetapi, saat proses lelang Terbanding I/Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bandung yang pada intinya meminta agar Turut Terbanding II/Turut Tergugat II dinyatakan tidak berwenang melaksanakan lelang dengan alasan karena Terbanding I/Penggugat memiliki hak atas sebagian objek yang menjadi jaminan utang Terbanding III/Tergugat III tersebut sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 278/Pdt.G/2017/PN.Bdg tertanggal 20 Juni 2017 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 448/Pdt/2018/PT.Bdg tertanggal 19 November 2018 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2393K/Pdt/2019 tertanggal 19 September 2019. Adapun amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2393K/Pdt/2019 tertanggal 19 September 2019 adalah sebagai berikut:

MENGADILI

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. KEMENTERIAN KEUANGAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA CQ. DIREKTORAT JENDRAL KEUANGAN NEGARA CQ. KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDRAL KEUANGAN JAWA BARAT CQ. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) BANDUNG dan Pemohon Kasasi II PT. BANK CIMB NIAGA TBK. CQ. PT. BANK CIMB NIAGA TBK. CABANG BANDUNG tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 448/Pdt/2018/PT.Bdg tanggal 19 November 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 278/Pdt.G/2017/PN.Bdg tanggal 18 Januari 2018;
-

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

Berarti:

- ✓ *Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 278/Pdt.G/2017/PN.Bdg tertanggal 20 Juni 2017 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 448/Pdt/ 2018/PT.Bdg tertanggal 19 November 2018 SUDAH DIBATALKAN OLEH MAHKAMAH AGUNG melalui Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2393K/Pdt/2019 tertanggal 19 September 2019.*
- ✓ *Putusan Pengadilan Negeri Bandung jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung a quo yang didalilkan oleh Terbanding I/ Penggugat sebagai dasar gugatan dalam Gugatan a quo ADALAH*



SUDAH TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM LAGI dengan Alasan karena terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung a quo telah diputus oleh Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi pada tanggal 19 September 2019 sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2393K/Pdt/2019 tertanggal 19 September 2019.

➤ Adapun sebagaimana halaman 7 Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2393K/Pdt/2019 tertanggal 19 September 2019 terdapat pertimbangan Majelis Hakim yakni:

- Bahwa pada intinya **Penggugat tidak dapat mengajukan tuntutan untuk melarang/mencegah** Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melaksanakan lelang **atas objek hak tanggungan yang bukan atas nama Penggugat**;
- Bahwa objek Hak Tanggungan tersebut berupa tanah SHM Nomor 4193, SHM Nomor 4208, SHM Nomor 3878, SHM Nomor 4190, SHM Nomor 4191 dan SHM Nomor 4192 adalah atas nama Debitor yang telah wanprestasi atas pembayaran hutang kreditnya yaitu Hastom Maharajo, SE., sehingga secara formal **PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN** pencegahan atas pelaksanaan lelang tersebut;
- Bahwa hutang Tergugat tersebut adalah **berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 1647/PI/BDG/2012 tanggal 11 Juli 2012** antara Tergugat dengan Turut Tergugat I.

Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim tersebut di atas berarti:

- Perjanjian kredit antara Pembanding/Tergugat I dengan Turut Terbanding III/Turut Tergugat III merupakan perikatan yang sah dan berlaku mengikat antara Pembanding/Tergugat I dengan Turut Terbanding III/Turut Tergugat III.
- Objek jaminan hak tanggungan adalah **aset yang terdaftar secara sah atas nama Terbanding III/Tergugat III sebagai pemilik**. Oleh karena itu, Terbanding I/Penggugat bukan pemilik atas objek jaminan hak tanggungan tersebut.
- Terbanding I/Penggugat tidak berhak untuk melarang/mencegah pelaksanaan lelang atas objek jaminan hak tanggungan karena Terbanding I/Penggugat bukan pemilik hak atas objek jaminan hak tanggungan.
- Pelaksanaan lelang atas objek jaminan hak tanggungan adalah sah dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.
- Penggugat tidak mempunyai **legal standing** untuk mengajukan gugatan pencegahan atas pelaksanaan lelang tersebut.



Berarti:

Sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2393K/Pdt/2019 tertanggal 19 September 2019, Terbanding I/ Penggugat tidak memiliki hak atas objek jaminan hak tanggungan Terbanding III/ Tergugat III kepada Pembanding/ Tergugat I, maka **TERBANDING I/ PENGGUGAT PUN TIDAK BERHAK UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN INI DAN/ ATAU TIDAK BERHAK MENUNTUT PEMBATALAN CESSIE DARI PEMBANDING/ TERGUGAT I KEPADA PERSEROAN AIS SME INVESTCO.**

Sehingga, selaku demikian itu, pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Bandung (halaman 59 paragraf 1-3) adalah **SALAH DALAM PENERAPAN HUKUMNYA.**

2. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Bandung (halaman 59 paragraf 4-7) adalah **pertimbangan yang tidak tepat**, dimana paragraf tersebut menyebutkan;

“Menimbang, bahwa pengalihan piutang oleh Tergugat I kepada Tergugat II sebagaimana tersebut dalam Akta Cessie No. 07 dilakukan pada tanggal 9 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Engawati Gazali, S.H. Hal ini berarti pengalihan piutang (cessie) tersebut terjadi pada saat objek piutang tersebut dalam proses perkara di tingkat kasasi;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat I telah dengan sengaja mengalihkan piutangnya (cessie) kepada Tergugat II sedang diketahuinya 6 bidang tanah yang menjadi objek piutangnya tersebut masih dalam sengketa dengan Penggugat di tingkat kasasi.

Menimbang, bahwa dengan demikian perjanjian yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II berupa perjanjian pengalihan piutang yang dituangkan dalam Akta Cessie No. 07 tanggal 9 Agustus 2019 di hadapan Notaris Engawati Gazali, S.H. tersebut tidak memenuhi syarat perikatan atau perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu tidak memenuhi unsur yang ke empat yaitu adanya causa yang halal’

Menimbang, bahwa karena tidak memenuhi syarat adanya causa yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Maka Akta Cessie No. 07 tanggal 9 Agustus 2019 tersebut dinyatakan batal demi hukum.”

Alasan hukumnya:

- Bahwa **Prof. Subekti** menyatakan:

*“Cessie adalah pemindahan hak piutang,...**Pemindahan itu harus dilakukan dengan suatu akta otentik atau akta di bawah tangan; jadi tak boleh dengan lisan atau dengan penyerahan piutangnya saja.** Agar pemindahan berlaku terhadap si berutang, **akta cessie tersebut harus diberitahukan padanya secara resmi (betekend)**.... (Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Cet. XX, Jakarta: Intermasa, 1985, hlm. 73-74).*



- Bahwa berdasarkan Pasal 8 ayat (2) Perjanjian Kredit No. 1647/PI/BDG/2012 tertanggal 11 Juli 2012 antara Pembanding/Tergugat I dengan Terbanding I/Penggugat menyatakan sebagai berikut:

“DEBITUR dengan ini menyatakan telah menerima salinan SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03, membaca, memahami, dan menyetujui isinya yang sama dengan yang disimpan pada Notaris tersebut dan apabila terdapat perbedaan maka yang berlaku yang disimpan di Notaris tersebut, membaca dan mengerti isinya dan oleh karenanya selain ditentukan secara khusus dalam perjanjian ini maka setiap istilah dan ketentuan dalam SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 berlaku pula bagi perjanjian ini.”

Kemudian pada Pasal 18 SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 diatur sebagai berikut:

- 1) ***KREDITUR diperkenankan untuk mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan kewajiban yang timbul sehubungan dengan Perjanjian Kredit kepada pihak lain, sedangkan DEBITUR tidak dapat mengalihkan segala hak dan kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit kepada pihak lainnya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari KREDITUR.***
- 2) ***Dalam hal KREDITUR merencanakan untuk mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan kewajiban yang timbul sehubungan dengan Perjanjian Kredit kepada pihak lain, maka DEBITUR setuju dan dengan ini memberi kuasa kepada KREDITUR untuk menyampaikan data dan atau informasi yang berkaitan dengan Perjanjian Kredit kepada pihak yang menerima dan berpotensi untuk menerima pengalihan tersebut.***

Berarti:

Proses pengalihan piutang (cessie) dari Pembanding/Tergugat I Kepada Perseroan AIS SME INVESTCO adalah SAH DAN BERDASAR HUKUM berdasarkan SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03 dan Perjanjian Kredit Antara Pembanding/Tergugat I dengan Terbanding III/Tergugat III.

- Bahwa kemudian di dalam KUH Perdata, cessie diatur dalam Pasal 613 ayat (1) dan (2) KUH Perdata:

- (1) ***Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain.***
- (2) ***Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya.***

Dari Pasal 613 ayat (1) KUH Perdata dapat dipelajari bahwa menurut bentuknya, cessie harus dilakukan dalam bentuk akta, dengan demikian untuk pengalihan piutang harus dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis, baik akta otentik maupun akta di bawah tangan. ***Dalam hal ini, pengalihan piutang dari Pembanding/Tergugat I kepada Perseroan AIS SME INVESTCO dituangkan dalam Akta Otentik yakni Akta Cessie AIS SME INVESTCO***



No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Engawati Gazali, S.H. selaku Notaris di Jakarta.

Selain itu, berdasarkan Pasal 613 ayat (2) KUH Perdata, pengalihan piutang itu pun harus diberitahukan kepada Debitur. Dimana dalam hal ini pada kenyataannya Pembanding/Tergugat I telah **MENYAMPAIKAN PEMBERITAHUAN PENGALIHAN KEPADA TERBANDING III/TERGUGAT III** sebagaimana **Surat Pemberitahuan Pengalihan tertanggal 9 Agustus 2019 yang ditujukan kepada Hastom Maharajo** dan hal ini pun telah sesuai dengan **Pasal 613 ayat (2) KUH Perdata**. Sehingga, dengan adanya **Surat Pemberitahuan Pengalihan tertanggal 9 Agustus 2019 a quo**, maka pemindahan/pengalihan telah berlaku terhadap Terbanding III/Tergugat III dan kemudian Terbanding III/Tergugat III harus membayar kewajibannya kepada kreditur baru yakni Perseroan AIS SME INVESTCO.

Berarti:

*Proses pengalihan piutang (cessie) dari Pembanding/ Tergugat I kepada Perseroan AIS SME INVESTCO sebagaimana Akta Cessie AIS SME INVESTCO No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019 yang dibuat di Hadapan Engawati Gazali, S.H. selaku Notaris di Jakarta adalah **SAH DAN BERDASAR HUKUM** berdasarkan Pasal 613 ayat (1) dan (2) KUH Perdata.*

➤ Bahwa berbicara mengenai bentuknya, *cessie* dibuat dalam bentuk perjanjian yang dituangkan dalam akta otentik, maka syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata (*yang diringkas oleh Law Office Nasar dari beberapa buku Hukum Perdata dan Hukum Perikatan*) adalah:

a. Kesepakatan

Kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain. Para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan dan penipuan.

b. Cakap

Cakap (bekwaan) merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa seperti yang tercantum dalam Pasal 330 KUH Perdata, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu. Seseorang oleh hukum dianggap tidak cakap untuk melakukan kontrak/perbuatan hukum jika orang tersebut belum berumur 21 tahun, kecuali jika orang telah kawin sebelum cukup 21 tahun. Sebaliknya setiap orang yang berumur 21 tahun ke atas, oleh hukum dianggap cakap, kecuali karena suatu hal orang ditaruh dibawah pengampuan, seperti gelap mata, dungu, sakit ingatan atau pemboros. Adapun orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian dalam Pasal 1330 KUH Perdata disebutkan sebagai berikut:

- 1. Orang-orang yang belum dewasa;*
- 2. Orang yang ditaruh dibawah pengampuan; dan*



3. Perempuan yang telah kawin. (Lahirnya SEMA No. 3 Tahun 1963 dan Pasal 31 Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, maka poin 3 ini sudah tidak berlaku lagi).

c. Objek perjanjian/suatu hal tertentu

Objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah kewajiban debitur dan hak kreditur. Prestasi harus dapat ditentukan, artinya di dalam mengadakan perjanjian, isi perjanjian harus dipastikan, dalam arti dapat ditentukan secara cukup. Menurut Pasal 1333 KUH Perdata bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.

d. Suatu sebab/cause yang halal

Suatu sebab yang halal merupakan syarat yang keempat untuk sahnya perjanjian. Mengenai syarat ini Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Akhirnya, Pasal 1337 KUH Perdata menentukan bahwa sesuatu sebab dalam perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subjektif karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian. Sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Apabila hal-hal tersebut di atas dikaitkan dengan Akta Cessie AIS SME INVESTCO No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Engawati Gazali, S.H. selaku Notaris di Jakarta, maka:

✓ **Kesepakatan**

Sangat jelas adanya sepakat/persesuaian kehendak antara Pembanding/Tergugat I dengan Perseroan AIS SME INVESTCO. Dimana kesepakatan tersebut diberikan secara bebas tanpa adanya kekhilafan, paksaan, atau penipuan. Sebelum kesepakatan terjadi, kedua belah pihak telah melakukan negosiasi atau mengemukakan keinginan masing-masing terkait dengan cessie tersebut. Setelah keinginan kedua belah pihak bertemu atau ada kesesuaian kehendak di antara Pembanding/Tergugat I dengan Perseroan AIS SME INVESTCO, maka perjanjian dibuat yang dalam hal ini pelaksanaan cessie dituangkan dalam Akta Otentik yakni Akta Cessie AIS SME INVESTCO No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Engawati Gazali, S.H. selaku Notaris di Jakarta.

✓ **Cakap**

Dalam hal ini, Pembanding/Tergugat I dan Perseroan AIS SME INVESTCO diwakili oleh orang yang berwenang bertindak untuk dan atas nama perusahaan.

✓ **Objek perjanjian/suatu hal tertentu**

Objek perjanjiannya adalah pengalihan piutang dari Pembanding/Tergugat I kepada Perseroan AIS SME INVESTCO.

✓ **Suatu sebab/cause yang halal**



Dimana, Pembanding/Tergugat I melakukan pengalihan piutang kepada Perseroan AIS SME INVESTCO. Dengan begitu, Perseroan AIS SME INVESTCO menjadi kreditur baru dan mempunyai hak tagih atas piutang tersebut. Adapun maksud dan tujuan pelaksanaan cessie diatur dengan jelas di dalam Pasal 613 KUH Perdata, SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03, dan Perjanjian Kredit antara Pembanding/Tergugat I dengan Terbanding III/Tergugat III, dengan begitu berarti **TIDAK BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**, kesusilaan dan ketertiban umum yang berlaku di Indonesia sebagaimana dimaksud Pasal 1337 KUH Perdata.

Sehingga:

Akta Cessie AIS SME INVESTCO No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Engawati Gazali, S.H. selaku Notaris di Jakarta TELAH MEMENUHI SYARAT SAHNYA PERJANJIAN SEBAGAIMANA PASAL 1320 KUH PERDATA.

- Bahwa selaku demikian itu, pengalihan piutang yang telah dilakukan oleh Pembanding/Tergugat I kepada Perseroan AIS SME INVESTCO sebagaimana Akta Cessie AIS SME INVESTCO No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Engawati Gazali, S.H. selaku Notaris di Jakarta adalah **SAH DAN BERDASAR HUKUM** berdasarkan **SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03, Perjanjian Kredit antara Pembanding/Tergugat I dengan Terbanding III/Tergugat III, Pasal 1320 KUH Perdata, dan Pasal 613 KUH Perdata**. Sehingga, pertimbangan Pengadilan Negeri Bandung (*halaman 59 paragraf 4-7*) adalah **SALAH DALAM PENERAPAN HUKUMNYA**.
- 3. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Bandung (*halaman 60 paragraf 4*) adalah **pertimbangan yang tidak tepat**, dimana paragraf tersebut menyebutkan :

“Menimbang, bahwa karena Akta Cessie No. 07 tersebut dibuat atau dilakukan bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan perbuatan tersebut merugikan Penggugat yang sedang memperjuangkan haknya atas 6 (enam) bidang tanah yang menjadi objek dalam Akta Cessie No. 07 tersebut dan dengan demikian perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut haruslah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum”.

Alasan hukumnya :

- Bahwa Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan:

“Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”.

- Bahwa adapun unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum menurut **Abdulkadir Muhammad** (*Hukum Perdata Indonesia, Bandung: PT Citra Aditya, 2000*) adalah sebagai berikut:

1) Perbuatan



Bahwa sebelumnya adanya putusan *Hoge Raad* 31 Januari 1919, perbuatan melawan hukum memiliki pengertian yang sangat sempit, yaitu apabila perbuatan tersebut melanggar undang-undang. Setelah adanya putusan *Hoge Raad* 31 Januari 1919 dalam perkara *Cohen-Lindenbaum*, pengertian perbuatan melawan hukum diperluas menjadi: melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, bertentangan dengan kesusilaan, serta bertentangan dengan kepatutan yang berlaku di dalam masyarakat.

2) Melawan Hukum

Perbuatan itu harus melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang diberikan oleh undang-undang. Dengan demikian, melawan hukum (*onrechtmatig*) sama dengan melanggar undang-undang (*onwetmatig*).

3) Kerugian

Kerugian dapat bersifat material atau immaterial. Unsur-unsur kerugian dan ukuran penilaian ganti kerugian dalam perbuatan melawan hukum dapat diterapkan secara analogis, dengan demikian penghitungan ganti kerugian didasarkan pada kemungkinan adanya unsur biaya, kerugian yang sesungguhnya, dan keuntungan yang diharapkan (bunga).

4) Adanya kesalahan

Untuk dapat dituntut berdasarkan perbuatan melawan hukum, pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya kesalahan, syarat kesalahan ini dapat diukur secara objektif dan subjektif. Secara objektif harus dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat. Secara subjektif harus diteliti, apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya.

5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Adanya hubungan kausal dapat disimpulkan dari kalimat Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa "... perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian." Kerugian itu harus timbul sebagai akibat dari perbuatan orang itu. Jika tidak ada perbuatan, tidak ada akibat yaitu kerugian. Untuk mengetahui apakah suatu perbuatan adalah sebab dari suatu kerugian, perlu diikuti teori "*adequate veroorzaking*" dari Von Kries. Menurut teori ini, yang dianggap sebagai sebab adalah perbuatan yang menurut pengalaman manusia normal menimbulkan akibat, dalam hal ini kerugian. Jadi, antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan langsung.

- Bahwa apabila melihat unsur-unsur tersebut di atas dan dihubungkan dengan tindakan *cessie* yang dilakukan oleh Pembanding/Tergugat I kepada Perseroan AIS SME INVESTCO sebagaimana Akta *Cessie* AIS SME INVESTCO No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Engawati Gazali, S.H. selaku Notaris di Jakarta, maka **TIDAK TERDAPAT SATU TINDAKAN MELANGGAR HUKUM APAPUN YANG DILAKUKAN OLEH PEMBANDING/TERGUGAT I YANG MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**. Karena, pelaksanaan *cessie* oleh Pembanding/Tergugat I kepada Perseroan AIS SME INVESTCO sebagaimana Akta *Cessie* AIS SME INVESTCO No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Engawati Gazali, S.H. selaku Notaris di Jakarta **TELAH SAH DAN BERDASAR HUKUM** berdasarkan **SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev. 03, Perjanjian Kredit antara Pembanding/Tergugat I dengan Terbanding I/Penggugat, Pasal 1320 KUH Perdata, dan Pasal 613 KUH Perdata.**

- Bahwa apalagi pengalihan piutang tersebut tidak ada hubungannya dengan Terbanding I/Penggugat yang berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2393K/Pdt/2019 tertanggal 19 September 2019 dinyatakan Terbanding I/Penggugat tidak berhak atas tanah-tanah yang menjadi objek jaminan hak tanggungan Terbanding III/Tergugat III kepada Pembanding/Tergugat I yang sekarang kedudukannya sebagai kreditor digantikan oleh Perseroan AIS SME INVESTCO. Maka selaku demikian itu, pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Bandung (*halaman 60 paragraf 4*) adalah **SALAH DALAM PENERAPAN HUKUMNYA.**

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Tergugat II didalam memori bandingnya pada pokoknya dapat disimpulkan keberatan atas putusan Majelis Hakim tingkat pertama dan memohon agar Pengadilan Tinggi memutuskan :

MENGADILI

- Menerima seluruh Permohonan dan Memori Banding dari Pembanding/Tergugat II;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 376/Pdt.G/2019/PN.Bdg. tanggal 4 Agustus 2020 yang dimohonkan Banding tersebut.

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Pembanding/Tergugat II;
2. Menyatakan Gugatan Terbanding/Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak seluruh Gugatan Terbanding/Penggugat;
2. Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara.

ATAU

Apabila Yth. Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat Cq. Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa perkara *a quo* di tingkat Banding berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Adapun dasar hukum dan alasan Pembanding mengajukan Memori Banding ini adalah sebagai berikut:

A. PERMOHONAN DAN MEMORI BANDING DIAJUKAN SESUAI KETENTUAN UNDANG-UNDANG

Halaman 60 dari 94 halaman, Putusan No. 608/PDT/2020/PT.BDG.



1. Bahwa **Putusan Judex Facti Tingkat Pertama** telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada **tanggal 4 Agustus 2020** dengan dihadiri oleh para pihak yang berperkara;
2. Bahwa pada **tanggal 14 Agustus 2020**, Pembanding telah mengajukan **Permohonan Banding** melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung sebagaimana dimaksud dalam **Akta Pernyataan Permohonan Banding No. 376/Pdt.G/2019/PN.Bdg. Jo. No. 68/Pdt.B/2020/PN.Bdg.;**
3. Bahwa Memori Banding ini kami ajukan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 11 September 2020;
4. Bahwa karena Permohonan dan Memori Banding ini diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan undang-undang, maka karenanya Permohonan dan Memori Banding ini secara formal dapat diterima.

B. KRONOLOGIS DAN POKOK PERMASALAHAN

Adapun kronologis dan pokok permasalahan antara Pembanding dengan Terbanding adalah sebagai berikut:

1. Bahwa sejak tanggal 11 Juli 2012, Hastom Maharajo, SE, MM. (Tergugat III) berhutang kepada PT Bank CIMB Niaga Tbk Cq. PT Bank CIMB Niaga Tbk Cabang Bandung (Tergugat I). Tergugat III telah menerima Fasilitas Kredit dari Tergugat I berdasarkan :
 - Perjanjian Kredit Nomor. 1647/PI/BDG/2012 tertanggal 11 Juli 2012 (Syarat Umum Kredit "SKU" PT. Bank CIMB Niaga, Tbk., 2011 Rev. 03 Tanggal 18 Januari 2011) berikut perubahannya, sebagaimana terakhir diubah berdasarkan Perubahan Ke-2 Perjanjian Kredit No. 1647/PI/BDG/2012 tanggal 11 Juli 2012 tertanggal 13 November 2013 (**Bukti TI-4A, 4B dan 4C**);
 - Perjanjian Kredit Nomor. 1648/PTK/BDG/2012 tertanggal 11 Juli 2012 (Syarat Umum Kredit "SKU" PT. Bank CIMB Niaga, Tbk., 2011 Rev. 03 Tanggal 18 Januari 2011) berikut perubahannya, sebagaimana terakhir diubah berdasarkan Perubahan Ke-6 dan Pernyataan Kembali Perjanjian kredit No. 1648/PTK/BDG/2012 tanggal 11 Juli 2012 tertanggal 2 Juli 2015 (**Bukti TI-4D, 4E, 4F, 4G, 4H, 4I dan 4J**);
 - Perjanjian Kredit No. 1880/PRK/BDG/2013 tertanggal 9 Juli 2013 (Syarat Umum Kredit "SKU" PT. Bank CIMB Niaga, Tbk., 2011 Rev. 03 Tanggal 18 Januari 2011) berikut perubahannya, sebagaimana terakhir diubah berdasarkan Perjanjian Perubahan Ke-4 dan Pernyataan Kembali Perjanjian kredit No. 1880/PRK/BDG/2013 tanggal 9 Juli 2013 tertanggal 2 Juli 2015 (**Bukti TI-4K, 4L, 4M, 4N, dan 4O**);
(secara bersama-sama disebut "**Perjanjian Kredit CIMB**").
2. Seluruh hutang dari Tergugat III berdasarkan Perjanjian Kredit CIMB tersebut telah **dijamin dengan Hak Tanggungan** terhadap tanah dan



bangunan di atasnya yang berlokasi di Jalan Terusan Buah Batu No. 54, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung, Bandung Kota, Jawa Barat, dengan perincian sebagai berikut:

- (i) SHM No.4190/Batununggal atas nama Tergugat III, sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1352/2012 tertanggal 20 Juli 2012, dibuat oleh Notaris Doktor Ranti Fauza Mayana, S.H.,M.Kn.;
- (ii) SHM No. 4191/Batununggal atas nama Tergugat III, sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1349/2012 tertanggal 20 Juli 2012, dibuat oleh Notaris Doktor Ranti Fauza Mayana, S.H.,M.Kn.;
- (iii) SHM No. 4192/Batununggal atas nama Tergugat III, sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1351/2012 tertanggal 20 Juli 2012, dibuat oleh Notaris Doktor Ranti Fauza Mayana, S.H.,M.Kn.;
- (iv) SHM No. 4193/Batununggal atas nama Tergugat III, sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1347/2012 tertanggal 20 Juli 2012, dibuat oleh Notaris Doktor Ranti Fauza Mayana, S.H.,M.Kn.;
- (v) SHM No. 4208/Batununggal atas nama Tergugat III, sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1348 tertanggal 20 Juli 2012, dibuat oleh Notaris Doktor Ranti Fauza Mayana, S.H.,M.Kn.;
- (vi) SHM No. 3878/Batununggal atas nama Tergugat III, sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1350 tertanggal 20 Juli 2012, dibuat oleh Notaris Doktor Ranti Fauza Mayana, S.H.,M.Kn.

(secara bersama-sama disebut "**Objek Jaminan Hak Tanggungan**").

3. Bahwa Tergugat III telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit CIMB karena Tergugat III telah lalai untuk memenuhi kewajiban pembayarannya kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit CIMB. Sampai saat ini, total kewajiban Tergugat III yang masih tertunggak dan belum dilunasi berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut adalah setidaknya sebesar Rp. 12.101.200.135 (Dua Belas Milyar Seratus Satu Juta Dua Ratus Ribu Seratus Tiga Puluh Lima Rupiah) (belum termasuk denda dan bunga tambahan).
4. Bahwa karena Tergugat III telah wanprestasi berdasarkan Perjanjian Kredit CIMB, maka Tergugat I berulang kali memperingatkan Tergugat III untuk melunasi hutangnya melalui somasi/surat peringatan. Namun, Tergugat III tetap lalai untuk membayar hutangnya sehingga Tergugat I mengajukan agar Objek Jaminan Hak Tanggungan tersebut dilelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL Bandung);
5. Bahwa ketika **dalam proses lelang, Hendy Muchtar SS (Penggugat)** mengajukan **Gugatan** ke Pengadilan Negeri Bandung dengan nomor register **perkara No. 278/Pdt.G/2017/PN.Bdg. ("Perkara No. 278")** yang pada intinya meminta agar KPKNL Bandung dinyatakan tidak berwenang melaksanakan lelang **dengan alasan Penggugat memiliki hak atas sebagian tanah yang menjadi jaminan hutang Tergugat III;**



6. Bahwa atas Perkara No. 278 tersebut telah memperoleh Putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) berdasarkan **Putusan Mahkamah Agung No. 2393 K/Pdt/2019 tanggal 19 September 2019 (BUKTI TI - 3C)** yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq KEMENTERIAN KEUANGAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA Cq DIREKTORAT JENDRAL KEUANGAN NEGARA Cq KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDRAL KEUANGAN JAWA BARAT Cq KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) BANDUNG** dan Pemohon Kasasi II **PT BANK CIMB NIAGA TBK. Cq PT BANK CIMB NIAGA TBK. CABANG BANDUNG** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 448/PDT/2018/PT BDG, tanggal 19 November 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Nomor 278/Pdt.G/2017/PN Bdg, tanggal 18 Januari 2018;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara

- **Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;**
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

7. Sehingga, dengan demikian setelah terbitnya **Putusan Mahkamah Agung No. 2393 K/Pdt/2019 tanggal 19 September 2019 (BUKTI TI - 3C)**, terdapat fakta hukum sebagai berikut:
- (a) Perjanjian Kredit CIMB merupakan perikatan yang sah dan berlaku mengikat antara Tergugat I dengan Tergugat III.
 - (b) Objek Jaminan Hak Tanggungan adalah aset yang terdaftar secara sah atas nama Tergugat III sebagai pemilik. Oleh karena itu, Penggugat bukan pemilik atas Objek Jaminan Hak Tanggungan tersebut.
 - (c) Penggugat tidak berhak untuk melarang/mencegah pelaksanaan lelang atas Objek Jaminan Hak Tanggungan karena Penggugat bukan pemilik hak atas Objek Jaminan Hak Tanggungan.



(d) Pelaksanaan lelang atas Objek Jaminan Hak Tanggungan adalah sah dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.

Kutipan pertimbangan hukum pada Putusan Mahkamah Agung No. 2393 K/Pdt/2019 tanggal 19 September 2019 (BUKTI TI - 3C).

Bahwa setelah meneliti secara saksama memori kasasi masing-masing pada tanggal 20 Desember 2018, 5 Maret 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 19 Januari 2019 dihubungkan dengan pertimbangan Putusan *Judex Facti*, ternyata *Judex Facti* salah menerapkan hukum dan alasan-alasan kasasi dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pada intinya Penggugat tidak dapat mengajukan tuntutan untuk melarang/mencegah Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melaksanakan lelang atas objek hak tanggungan yang bukan atas nama Penggugat;
- Bahwa objek Hak Tanggungan tersebut berupa tanah SHM Nomor 4193, SHM Nomor 4208, SHM Nomor 3878, SHM Nomor 4190, SHM Nomor 4191 dan SHM Nomor 4192 adalah atas nama Debitor yang telah wanprestasi atas pembayaran hutang kreditnya yaitu Hastom Maharajo, SE., sehingga secara formal Penggugat tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan pencegahan atas pelaksanaan lelang tersebut;
- Bahwa hutang Tergugat tersebut adalah berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 1647/PI/BDG/2012 tanggal 11 Juli 2012 antara Tergugat dengan Turut Tergugat I;

8. Bahwa berdasarkan Akta Cessie No. 07 tanggal 9 Agustus 2019 yang dibuat oleh Notaris Engawati Gazali, SH. ("**Akta Cessie**") (Bukti TI-1), **Tergugat I telah mengalihkan hak tagihnya (cessie) kepada AIS SME Investco**, sebuah perseroan/badan hukum yang berkedudukan di luar negeri (*Copy Akta Cessie dan Akta Pendirian AIS SME Investco terlampir*).
9. Bahwa melalui Surat tertanggal 9 Agustus 2019 (**Bukti TI-2**), Tergugat I telah resmi memberitahukan perihal Pengalihan Piutang (*cessie*) tersebut, sehingga **Tergugat III wajib membayar hutangnya kepada AIS SME Investco**;
10. Bahwa dalam Surat tertanggal 9 Agustus 2019 (**Bukti TI-2**), Tergugat I telah **memberitahukan agar Tergugat III dapat berkorespondensi dengan Pemanding (Tergugat II) terkait dengan kewajibannya kepada AIS SME Investco (copy Surat tertanggal 9 Agustus 2019 terlampir)**.
11. Bahwa pada tanggal 16 September 2019, Penggugat mengajukan gugatan perkara *a quo* ke Pengadilan Negeri Bandung yang pada intinya menuntut pembatalan pengalihan hak tagih (*cessie*) dari Tergugat I kepada AIS SME Investco;

Mohon perhatian Majelis Hakim yang terhormat mengenai fakta hukum bahwa pihak penerima pengalihan hak tagih (*cessie*) dari Tergugat I atas



hutang Tergugat III adalah perusahaan asing AIS SME Investco, yang didirikan berdasarkan Hukum Cayman Island, dan bukan Pembanding/Tergugat II.

Bersama Memori Banding ini kami lampirkan Sertifikat Pendirian Badan Hukum (*Certificate of Incorporation*) AIS SME Investco berdasarkan Hukum Kepulauan Cayman (*Cayman Islands*) (beserta terjemahan tersumpahnya) untuk dipertimbangkan oleh Judex Facti Tingkat Banding.

Namun dalam perkara *a quo*, Penggugat tidak melibatkan AIS SME Investco sebagai tergugat meskipun Penggugat meminta pembatalan atas Akta Cessie. Penggugat justru secara keliru mengikutsertakan Tergugat II dalam perkara ini meskipun Tergugat II bukanlah pihak yang menerima pengalihan hak tagih (*cessie*) yang dipermasalahkan.

12. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka pokok permasalahan perkara *a quo* adalah:

APAKAH PENGGUGAT MEMILIKI HAK ATAS TANAH-TANAH YANG MENJADI OBJEK JAMINAN HUTANG (HAK TANGGUNGAN) ANTARA TERGUGAT III KEPADA TERGUGAT I;

APAKAH PENGALIHAN PIUTANG (*CESSIE*) DARI TERGUGAT I KEPADA AIS SME INVESTCO MERUPAKAN PERBUATAN HUKUM YANG SAH;

APAKAH PENGGUGAT DAPAT MEMINTA PEMBATALAN ATAS PENGALIHAN PIUTANG (*CESSIE*) PADAHAL PENGGUGAT BUKAN MERUPAKAN PIHAK DALAM PERJANJIAN PENGALIHAN PIUTANG (*CESSIE*);

DAN

APAKAH PENGGUGAT DAPAT MEMINTA PEMBATALAN ATAS PENGALIHAN PIUTANG (*CESSIE*) MESKIPUN GUGATAN INI TIDAK DIAJUKAN TERHADAP AIS SME INVESTCO SEBAGAI PENERIMA PENGALIHAN BERDASARKAN AKTA *CESSIE*.

C. JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA KELIRU KARENA MEMPERTIMBANGKAN PEMBANDING/TERGUGAT II SEBAGAI PENERIMA *CESSIE* DARI TERGUGAT I

1. Bahwa pada halaman ke-58 paragraf ke-4 dan ke-5 Putusannya, Judex Facti keliru menyatakan Pembanding/Tergugat II sebagai penerima pengalihan piutang dari Tergugat I dengan pertimbangan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti penggugat P-1 yaitu pemberitahuan pengalihan piutang tertanggal 9 Agustus 2019 yang juga



sama dengan bukti Tergugat I yaitu **Bukti TI-2** dan bukti Tergugat III yaitu **Bukti TIII-1**, yang membuktikan bahwa **Tergugat I telah melakukan pengalihan piutang** yang berkaitan dengan perjanjian fasilitas kredit dengan Tergugat III kepada Tergugat II berdasarkan Akta Cessie No. 07 tanggal 9 Agustus 2019.

Menimbang, bahwa berdasarkan **Akta Cessie No. 07 tanggal 9 Agustus 2019** yang dibuat di hadapan notaris Engawati Gazali, SH. Notaris di Jakarta (**Bukti TI-1**) bahwa **Tergugat I telah mengalihkan piutangnya** yang berkaitan dengan perjanjian pinjaman dengan objek jaminan tersebut kepada Tergugat II.”

2. Bahwa **pertimbangan Judex Facti Tingkat Pertama tersebut keliru** karena berdasarkan Akta Cessie dan Surat Pemberitahuan tanggal 9 Agustus 2019 (Bukti TI-1, dan Bukti TI-2 yang sama dengan Bukti P-1 dan Bukti TIII-1), **TERGUGAT I MENGALIHKAN PIUTANGNYA KEPADA AIS SME INVESTCO, BUKAN KEPADA TERGUGAT II.**
3. Bahwa demi objektivitas pemeriksaan, Copy Akta Cessie kami lampirkan bersama dengan Memori Banding ini, agar dapat dipelajari dengan jelas pada halaman ke-11 sampai ke-12 Akta Cessie (Bukti TI-1), **nama pihak penerima pengalihan adalah AIS SME Investco**, sebuah perusahaan asing yang didirikan berdasarkan hukum Kepulauan Cayman (*Cayman Islands*), **BUKAN PEMBANDING/TERGUGAT II.**
4. Bahwa **Pembanding/Tergugat II tidak pernah memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat.** Adapun nama Pembanding/Tergugat II hanya disebutkan dalam Surat Pemberitahuan tanggal 9 Agustus 2019 sebagai **pihak yang dapat dihubungi Tergugat III untuk berkorespondensi** terkait dengan pembayaran hutangnya, **BUKAN SEBAGAI KREDITOR BARU YANG MENERIMA PENGALIHAN PIUTANG.**
5. Bahwa bukti-bukti tersebut juga **dikuatkan dengan alat bukti PENGAKUAN** Tergugat I dalam Jawabannya **sebagaimana termuat dalam halaman ke-19 paragraf ke-2 Putusan Judex Facti Tingkat Pertama** yang pada intinya menyatakan Tergugat I **mengalihkan piutangnya kepada AIS SME Investco** berdasarkan Akta Cessie.
6. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang saling berhubungan dan bersesuaian tersebut maka diperoleh fakta hukum:
BAHWA PENERIMA PENGALIHAN PIUTANG BERDASARKAN AKTA CESSIE ADALAH AIS SME INVESTCO, BUKAN PEMBANDING/TERGUGAT II.
7. Bahwa AIS SME Investco dan Pembanding/Tergugat II merupakan 2 (dua) entitas berbeda dimana AIS SME Investco merupakan perusahaan/badan hukum asing yang didirikan berdasarkan hukum Kepulauan Cayman



(Cayman Islands) sedangkan Pembanding/Tergugat II merupakan badan hukum/perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia.

8. Bahwa dalam perkara *a quo*, AIS SME Investco sebagai penerima pengalihan tidak sebagai pihak karena **Penggugat telah keliru mendalilkan Pembanding/Tergugat II sebagai penerima pengalihan, sehingga Gugatan Penggugat sebenarnya telah kurang pihak dan salah alamat (error in persona).**

D. PUTUSAN JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA KELIRU DAN BERTENTANGAN DENGAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG DALAM PERKARA YANG BERKAITAN DENGAN PERKARA A QUO

1. Bahwa pada **halaman ke-58 paragraf terakhir Putusannya**, Judex Facti Tingkat Pertama telah KELIRU menyatakan Penggugat memiliki hak atas sebagian tanah yang menjadi objek jaminan hutang Tergugat III kepada Tergugat I dengan pertimbangan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa berdasarkan perjanjian kesepakatan tanggal 18 September 2016 antara Penggugat dengan Tergugat III (Bukti P-6), bahwa tanah yang menjadi objek jaminan dalam perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat III tersebut adalah merupakan aset bersama atau modal bersama antara Penggugat dengan Tergugat III yaitu tanah dengan SHM No. 3878, No. 4190, No. 4191, No. 4192, No. 4193 dan SHM No. 4208/Kel. Batu Nunggal.

2. Bahwa pertimbangan Judex Facti Tingkat Pertama tersebut **KELIRU** karena:
Perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat III (**termasuk jaminan/Hak Tanggungan atas tanah-tanah tersebut**) telah berlangsung **sejak tanggal 11 Juli 2012 (Bukti TI-4A)**

SEDANGKAN

Perjanjian kesepakatan yang dimaksud **Bukti P-6** baru dibuat dan ditandatangani pada tanggal **18 September 2016** (setelah lebih dari **4 tahun** sejak adanya **perjanjian kredit dan pembebanan hak tanggungan** antara Tergugat I dengan Tergugat III).

3. Bahwa **selain keliru**, pertimbangan tersebut juga **BERTENTANGAN DENGAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 2393 K/PDT/2019 tanggal 19 September 2019**, yang mana **menolak seluruh tuntutan Penggugat** yang meminta dinyatakan memiliki hak atas sebagian tanah-tanah yang menjadi jaminan hutang Tergugat III kepada Tergugat I. (**vide Bukti TI – 3C berupa Putusan Mahkamah Agung No. 2393 K/Pdt/2019 tanggal 19 September 2019, halaman ke-7 paragraf terakhir**)
4. Bahwa adapun tuntutan Penggugat dalam Perkara No. 278 yang seluruhnya telah ditolak oleh Mahkamah Agung melalui **Putusan Mahkamah Agung No. 2393 K/Pdt/2019 tanggal 19 September 2019.**



Kami lampirkan kembali Putusan Mahkamah Agung tersebut untuk menjadi pertimbangan Majelis Hakim yang terhormat.

Kutipan tuntutan Penggugat dalam Perkara No. 278 tersebut antara lain adalah sebagai berikut:

- Menyatakan sah dan berkecutan hukum surat perjanjian kesepakatan tanggal 18 September 2016 antara Penggugat dan Tergugat (Tergugat III dalam perkara a quo);
- Menghukum Tergugat (Tergugat III dalam perkara a quo) untuk memberikan kepada Penggugat secara sekaligus dan seketika atas sebagian kepemilikan tanah-tanah yang menjadi objek jaminan hutang Tergugat III kepada Tergugat I.

(vide halaman ke-2 sampai ke-3 Bukti TI-3C berupa Putusan Mahkamah Agung No. 2393 K/Pdt/2019 tanggal 19 September 2019)

5. Bahwa seluruh tuntutan Penggugat dalam Perkara No. 278 tersebut telah **DITOLAK** berdasarkan **Putusan Mahkamah Agung No. 2393 K/Pdt/2019 tanggal 19 September 2019** dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pada intinya **Penggugat tidak dapat mengajukan tuntutan** untuk melarang/mencegah Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melaksanakan lelang **atas objek hak tanggungan yang bukan atas nama Penggugat**;
- Bahwa objek Hak Tanggungan tersebut berupa tanah SHM Nomor 4193, SHM Nomor 4208, SHM Nomor 3878, SHM Nomor 4190, SHM Nomor 4191 dan SHM Nomor 4192 adalah atas nama Debitor yang telah wanprestasi atas pembayaran hutang kreditnya yaitu Hastom Maharajo, SE., sehingga secara formal **Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan** pencegahan atas pelaksanaan lelang tersebut;
- Bahwa hutang Tergugat tersebut adalah berdasarkan **Perjanjian Kredit Nomor 1647/PI/BDG/2012 tanggal 11 Juli 2012** antara Tergugat dengan Turut Tergugat I;

(vide Bukti TI – 3C berupa Putusan Mahkamah Agung No. 2393 K/Pdt/2019 tanggal 19 September 2019, halaman ke-7 paragraf terakhir)

6. Bahwa karena seluruh tuntutan/petitumnya dalam Perkara No. 278 telah ditolak oleh Mahkamah Agung, maka dalam Perkara a quo Penggugat tidak berhak atas tanah-tanah yang menjadi objek jaminan hutang Tergugat III kepada Tergugat I sebagaimana telah dipertimbangkan dan diputus dengan tepat oleh Mahkamah Agung.

Demikian pula, dalam Perkara a quo Penggugat tidak berhak untuk mengajukan tuntutan untuk mempermasalahkan, melarang, atau mencegah pelaksanaan lelang Objek Jaminan Hak Tanggungan



sebagaimana petitum gugatan Penggugat dalam Perkara a quo karena Penggugat tidak memiliki kepentingan dan **hak atas Obyek Jaminan Hak Tanggungan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde).**

7. Bahwa karena mengenai ada tidaknya hak Penggugat atas tanah-tanah tersebut telah ditolak oleh Putusan Mahkamah Agung yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), **maka hal tersebut tidak lagi dapat diperiksa dan dipertimbangkan oleh Judex Facti Tingkat Pertama.**

E. JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA KELIRU KARENA MENGANGGAP PENGGUGAT MEMILIKI HAK UNTUK MENUNTUT PEMBATALAN CESSIE DARI TERGUGAT I KEPADA AIS SME INVESTCO

1. Bahwa Gugatan dalam perkara *a quo* bukan merupakan upaya pertama dari Penggugat untuk menggagalkan lelang atas tanah-tanah yang menjadi jaminan hutang Tergugat III kepada Tergugat I, padahal seluruh tanah tersebut terdaftar atas nama Tergugat III.
2. Bahwa berdasarkan **Putusan Mahkamah Agung No. 2393 K/Pdt/2019 tanggal 19 September 2019** diperoleh **FAKTA HUKUM YANG TIDAK TERBANTAHKAN** yaitu:
 - **BAHWA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI HAK ATAS TANAH-TANAH YANG MENJADI JAMINAN HUTANG TERGUGAT III KEPADA TERGUGAT I DAN TIDAK BERHAK MEMINTA PENCEGAHAN ATAS PELAKSANAAN LELANG;**
 - **BAHWA PERJANJIAN KREDIT ANTARA TERGUGAT I DENGAN TERGUGAT III TERMASUK JAMINANNYA MERUPAKAN PERJANJIAN YANG SAH SEHINGGA DAPAT DIALIHKAN KEPADA PEMBANDING.**
3. Bahwa karena Penggugat tidak memiliki hak atas tanah-tanah yang menjadi jaminan hutang Tergugat III kepada Tergugat I sebagaimana telah kami uraikan pada bagian sebelumnya Memori Banding ini, maka secara yuridis Penggugat juga tidak memiliki hak untuk menuntut pembatalan pengalihan piutang (*cessie*) antara Tergugat I dengan AIS SME Investco.
4. Bahwa selain itu, Penggugat juga bukan sebagai pihak yang terlibat dalam hutang piutang antara Tergugat I dengan Tergugat III serta bukan pula pihak dalam perjanjian pengalihan piutang (*cessie*) antara Tergugat I dengan AIS SME Investco.
5. Bahwa karena peralihan piutang (*cessie*) tersebut tidak berpengaruh terhadap jumlah hutang dan segala kewajiban Tergugat III kepada kreditornya yang saat ini adalah AIS SME Investco, maka tidak terdapat



alasan bagi pihak manapun termasuk Penggugat untuk memperlakukan peralihan piutang tersebut.

6. Bahwa dengan demikian, seharusnya Judex Facti Tingkat Pertama menyatakan Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum yang jelas dalam menuntut pembatalan pengalihan piutang (*cessie*) antara Tergugat I dengan AIS SME Investco.

F. JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA KELIRU KARENA MENYATAKAN PENGALIHAN PIUTANG (CESSIE) DARI TERGUGAT I KEPADA AIS SME INVESTCO SEBAGAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM

1. Bahwa Judex Facti Tingkat Pertama telah KELIRU menyatakan pengalihan piutang (*cessie*) dari Tergugat I kepada AIS SME Investco sebagai perbuatan melawan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

*Menimbang, bahwa pengalihan piutang oleh Tergugat I kepada Tergugat II sebagaimana tersebut dalam Akta Cessie No. 07 dilakukan pada tanggal 9 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Engawati Gazali, SH. Hal ini berarti pengalihan piutang (*cessie*) tersebut terjadi pada saat objek piutang tersebut dalam proses perkara di tingkat kasasi.*

*Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat I telah dengan sengaja mengalihkan piutangnya (*cessie*) kepada Tergugat II sedang diketahuinya 6 bidang tanah yang menjadi objek piutangnya tersebut masih dalam sengketa dengan Penggugat di tingkat kasasi.*

*Menimbang, bahwa dengan demikian perjanjian yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II berupa perjanjian pengalihan piutang yang dituangkan dalam Akta Cessie No. 07 tanggal 9 Agustus 2019 di hadapan Notaris Engawati Gazali, SH. tersebut tidak memenuhi syarat perikatan atau perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta yaitu tidak memenuhi unsur yang ke empat yaitu adanya *causa* yang halal.*

*Menimbang, bahwa karena tidak memenuhi syarat adanya *causa* yang halal sebagaimana diatur Pasal 1320 KUHPerduta, maka Akta Cessie No. 07 tanggal 9 Agustus 2019 tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum.*

(vide halaman ke-59 paragraf ke-4 sampai ke-7 Putusan Judex Facti Tingkat Pertama)

*Menimbang, bahwa karena Akta Cessie No. 07 tersebut dibuat atau dilakukan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta dan perbuatan tersebut merugikan Penggugat yang sedang memperjuangkan haknya atas 6 (*enam*) bidang tanah yang menjadi objek dalam Akta Cessie No. 07 tersebut dan dengan demikian perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut haruslah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum.*



(*vide* halaman ke-60 paragraf ke-4 Putusan Judex Facti Tingkat Pertama)

2. Bahwa Tergugat I berhak untuk melakukan pengalihan piutang melalui Akta Cessie kepada AIS SME Investco berdasarkan **Pasal 18 Perjanjian Kredit** yang kutipannya sebagai berikut:

Pasal 18. PENGALIHAN HAK

- 1 KREDITUR diperkenankan untuk mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan kewajiban yang timbul sehubungan dengan Perjanjian Kredit kepada pihak lain, sedangkan DEBITUR tidak dapat mengalihkan segala hak dan kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit kepada pihak lainnya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari KREDITUR.
- 2 Dalam hal KREDITUR merencanakan untuk mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan kewajiban yang timbul sehubungan dengan Perjanjian Kredit kepada pihak lain, maka DEBITUR setuju dan dengan ini memberi kuasa kepada KREDITUR untuk menyampaikan data dan atau informasi yang berkaitan dengan Perjanjian Kredit kepada pihak yang menerima atau berpotensi untuk menerima pengalihan tersebut.
3. Bahwa pengalihan piutang merupakan perbuatan hukum yang sah sesuai dengan ketentuan **Pasal 613 KUHPerdara** dan **tidak terdapat batasan maupun larangan mengenai kapan pengalihan piutang dapat dilakukan** oleh Kreditor (*in casu* Tergugat I) kepada pihak ketiga (*in casu* AIS SME Investco);
4. Berdasarkan **Pasal 613 ayat (1) KUHPerdara**, dalam perkara *a quo* **pengalihan piutang dilakukan dengan akta otentik** yakni melalui Akta Cessie yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I.

Pasal 613 ayat (1) KUHPerdara:

*“Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat **akta otentik** atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.”*

5. Berdasarkan **Pasal 613 ayat (2) KUHPerdara** **pengalihan piutang (Cessie) mengikat setelah diberitahukan kepada debitor**, dalam perkara *a quo* telah disampaikan Surat Pemberitahuan Pengalihan tanggal 9 Agustus 2019 kepada debitor/Tergugat III (Bukti TI-2 yang sama dengan Bukti P-1 dan Bukti TIII-1). Dengan demikian, pengalihan piutang (cessie) tersebut tidak lagi diperlukan persetujuan dari debitor/ Tergugat III.

Pasal 613 ayat (2) KUHPerdara:

*“Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu **diberitahukan kepadanya**, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.*

6. Bahwa pengalihan piutang dari Tergugat I kepada AIS SME Investco tersebut telah sah dan tidak memerlukan persetujuan Tergugat III sesuai ketentuan **Pasal 18 Perjanjian Kredit Jo. Pasal 613 KUHPerdara**.
7. Bahwa objek perjanjian yang dimaksud dalam Akta Cessie No. 07 tanggal 9 Agustus 2019 yang dibuat oleh Notaris Engawati Gazali, SH. adalah



peralihan piutang (*cessie*) dari Tergugat I kepada AIS SME Investco sedangkan **beralihnya status pemegang hak tanggungan** atas tanah-tanah yang menjadi jaminan hutang Tergugat III kepada AIS SME Investco bukanlah semata-mata hanya karena adanya Akta *Cessie* tersebut, melainkan juga suatu **konsekuensi yuridis** dari ketentuan **Pasal 16 ayat (1) Undang- Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UU Hak Tanggungan”)** yang menyatakan:

“Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena *cessie*, subrogasi, pewarisan atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.”

8. Bahwa pengalihan piutang (*cessie*) dari Tergugat I kepada AIS SME Investco tidak mempengaruhi jumlah dan status jaminan hutang Tergugat III kepada Tergugat I yang telah diperjanjikan, sehingga perbuatan tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan orang lain (*in casu* Penggugat).
9. Bahwa dengan demikian **maka pengalihan piutang (*cessie*) antara Tergugat I dengan AIS SME Investco merupakan perbuatan yang sah dan sesuai dengan ketentuan hukum** yang berlaku sehingga tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.
10. Bahwa **mengenai waktu dilakukannya pengalihan piutang (*cessie*) tersebut tidak mempengaruhi kedudukan Penggugat yang berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 2393 K/Pdt/2019 tanggal 19 September 2019 telah dinyatakan tidak memiliki hak atas tanah-tanah objek jaminan hutang Tergugat III kepada Tergugat I.**
11. Bahwa karena pengalihan piutang (*cessie*) dari Tergugat III kepada AIS SME Investco telah dilaksanakan secara sah dan beralihnya pemegang hak tanggungan dalam perkara *a quo* merupakan **perintah Pasal 16 ayat (1) UU Hak Tanggungan**, maka tuntutan Penggugat yang meminta pembatalan pengalihan piutang (*cessie*) tersebut haruslah ditolak.

G. JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA KELIRU KARENA MENYATAKAN PEMBANDING TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

1. Bahwa pada pertimbangan dan amar putusannya, Judex Facti telah keliru menyatakan Pembanding/Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa pihak yang menerima pengalihan piutang dari Tergugat I adalah AIS SME Investco, bukan Pembanding/Tergugat II sebagaimana telah kami uraikan di atas;
3. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), Pembanding dinyatakan tidak berhak atas tanah-tanah yang menjadi objek jaminan hutang Tergugat III.



4. Bahwa pengalihan piutang yang dilakukan Tergugat I kepada AIS SME Investco merupakan perbuatan hukum yang sah dan tidak ada hubungannya dengan Penggugat yang berdasarkan Putusan Mahkamah Agung dinyatakan tidak berhak atas tanah-tanah yang menjadi objek jaminan hutang Tergugat III kepada Tergugat I yang sekarang kedudukannya sebagai kreditor digantikan oleh AIS SME Investco.
5. Bahwa karena Pembanding/Tergugat II bukanlah pihak yang menerima pengalihan piutang dan ternyata pengalihan piutang dalam perkara *a quo* merupakan perbuatan hukum yang sah dan tidak ada hubungannya dengan Penggugat, maka Pembanding/Tergugat II tidak dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

H. SELURUH GUGATAN PENGGUGAT HARUS DITOLAK

1. Bahwa petitum ke-2 Penggugat yang meminta agar Tergugat I dan Pembanding/Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum harus ditolak karena sebagaimana telah kami uraikan sebelumnya, **Peralihan Piutang (cessie) dalam perkara a quo merupakan perbuatan yang sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat adalah gugatan error in persona**
2. Bahwa petitum ke-3 Penggugat yang meminta Akta Cessie No. 07 tertanggal 09 Agustus 2019 antara Tergugat I dan AIS SME Investco adalah batal demi hukum harus ditolak karena **Akta Cessie tersebut dibuat secara sah dan tidak melawan hukum serta Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum untuk menuntut pembatalannya, atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat adalah gugatan error in persona.**
3. Bahwa petitum ke-4 Penggugat yang meminta agar Turut Tergugat II dinyatakan tidak berwenang melaksanakan lelang **harus ditolak karena tuntutan tersebut pada intinya sama dengan tuntutan dalam perkara No. 278 yang telah ditolak seluruhnya dalam Putusan Mahkamah Agung No. 2393 K/Pdt/2019 tanggal 19 September 2019.**
4. Bahwa petitum ke-5 Penggugat yang meminta agar Turut Tergugat III (BPN Kota Bandung) untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun **harus ditolak karena telah diluar yurisdiksi dari peradilan umum.**
5. Bahwa petitum ke-6 Penggugat yang meminta agar Turut Tergugat I, II dan III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan **harus ditolak karena gugatan pokok Penggugat tidak terbukti.**

Bahwa petitum ke-7 Penggugat yang meminta agar Tergugat I dan II dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) **harus ditolak karena selain gugatan**



pokoknya tidak terbukti, dalam petitum pokoknya tidak ada tuntutan agar Tergugat I dan II untuk dihukum melakukan;

Menimbang, bahwa Pembanding III semula Tergugat III didalam memori bandingnya pada pokoknya dapat disimpulkan keberatan atas putusan Majelis Hakim tingkat pertama dan memohon agar Pengadilan Tinggi memutuskan :

DALAM POKOK PERKARA

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding;
- Mengeluarkan Objek Jaminan atas
 - a. SHM No.4193/Kel. Batununggal, seluas 98 M2 terletak di Jl. Terusan Buah Batu, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE (**Pembanding**);
 - b. SHM No. 4208/Kel. Batununggal, seluas 1.212 M2 terletak di Gg. Arhanudri, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE (**Pembanding**);
 - c. SHM No. 3878/Kel. Batununggal, seluas 98 M2 terletak di Gg. Arhanudri, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE (**Pembanding**);
 - d. SHM No. 4191/Kel. Batununggal, seluas 100 M2 terletak di Gg. Arhanudri, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE(**Pembanding**);
 - e. SHM No. 4190/Kel. Batununggal, seluas 98 M2 terletak di Jl. Terusan Buah Batu, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE(**Pembanding**);
 - f. SHM No. 4192/Kel. Batununggal, seluas 98 M2 terletak di Jl. Terusan Buah Batu, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE (**Pembanding**)setempat dikenal dengan Jl. Terusan Buah Batu No. 54, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung No: 376/Pdt.G/2019/PN.Bdg tanggal 4 Agustus 2020.

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



Bahwa adapun yang menjadi pokok **KEBERATAN PEMBANDING** atas pertimbangan Pengadilan Negeri Bandung / Majelis Hakim tingkat pertama dalam memutuskan perkara aquo sebagaimana tercantum pada putusan Nomor : **376/Pdt.G/2019/PN.Bdg** halaman 60 yang dikutip sebagai berikut :

“menimbang, bahwa karena Akta Cessie No.07 tersebut dibuat atau dilakukan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu bertentangan dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdata dan perbuatan tersebut merugikan penggugat yang sedang memperjuangkan haknya atas 6 (enam) bidang tanah yang menjadi objek dalam sengketa Cassie No. 07 tersebut dan dengan demikian perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut harusnya dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum” ;

Bahwa dari Pertimbangan tersebut Pembanding merasa kurang lengkap atas status 6 (enam) bidang tanah yang menjadi objek Cessie No.07 tersebut;

Bahwa dengan terbuktinya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, seharusnya 6 (enam) bidang Objek Cessie No.7 dikeluarkan dari Objek Jaminan terhadap Tergugat I dan Tergugat II yakni :

- a. SHM No.4193/Kel. Batununggal, seluas 98 M2 terletak di Jl. Terusan Buah Batu, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE (**Pembanding**);
- b. SHM No. 4208/Kel. Batununggal, seluas 1.212 M2 terletak di Gg. Arhanudri, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE (**Pembanding**);
- c. SHM No. 3878/Kel. Batununggal, seluas 98 M2 terletak di Gg. Arhanudri, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE (**Pembanding**);
- d. SHM No. 4191/Kel. Batununggal, seluas 100 M2 terletak di Gg. Arhanudri, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE(**Pembanding**);
- e. SHM No. 4190/Kel. Batununggal, seluas 98 M2 terletak di Jl. Terusan Buah Batu, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas nama Hastom Maharajo, SE(**Pembanding**);
- f. SHM No. 4192/Kel. Batununggal, seluas 98 M2 terletak di Jl. Terusan Buah Batu, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, tercatat atas



nama Hastom Maharajo, SE (**Pembanding**) setempat dikenal dengan Jl. Terusan Buah Batu No. 54, Kel. Batununggal, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat;

Menimbang, bahwa pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 376/Pdt.G/2019/PN.Bdg, tanggal 4 Agustus 2020, dan memori banding dari Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II, dan Pembanding III semula Tergugat III, maka Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI ;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi dari Pembanding II semula Tergugat II, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, menurut Pengadilan Tinggi bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar yang pada pokoknya menolak eksepsi tersebut untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya dalam eksepsi tersebut, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan dalam eksepsi dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

DALAM POKOK PERKARA ;

Menimbang, bahwa inti pokok dari dalil gugatan Terbanding semula Penggugat terhadap Para Pembanding semula Tergugat I, II, III adalah sebagai berikut :

- Bahwa antara Terbanding semula Penggugat dengan Pembanding III semula Tergugat III telah menjalin kerjasama dengan modal bersama dan usaha bersama dibidang perdagangan dan jasa showroom mobil dan bengkel mobil yang terletak di Jalan Terusan Buah Batu Nomor 54 Kota Bandung yang dipercayakan untuk mengelola atau menjalankannya kepada Pembanding III semula Tergugat III ;
- Bahwa dari hasil usaha bersama tersebut telah diperoleh yang merupakan aset bersama berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diatas namakan Pembanding III semula Tergugat III sebagai berikut :
 - a. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4193/ Kelurahan Batununggal, seluas 98 m² terletak di Jalan Terusan Buah Batu, Kelurahan Batununggal,



Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM.,;

- b. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4208 / Kelurahan Batununggal, seluas 1.212 m² terletak di gang Arhanudri, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM.,;
 - c. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3878/ Kelurahan Batununggal, seluas 98 m² terletak di gang Arhanudri, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM.,;
 - d. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4191/ Kelurahan Batununggal, seluas 100 m² terletak di gang Arhanudri, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM.,;
 - e. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4190/ Kelurahan Batununggal, seluas 98 m² terletak di Jalan Terusan Buah Batu, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM.,;
 - f. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4192/ Kelurahan Batununggal, seluas 98 m² terletak di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 54, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM.,;
- Bahwa pada tanggal 18 September 2016, dibuat perjanjian kesepakatan tertulis antara Terbanding semula Penggugat dengan Pembanding III semula Tergugat III, telah dibuat perjanjian kesepakatan yang pada pokoknya berisi bahwa Pembanding III semula Tergugat III akan mengelola dan menjalankan usaha bersama tersebut dengan baik dan penuh tanggung jawab serta memberikan apa yang menjadi hak Terbanding semula Penggugat karena sebelumnya dengan tidak baik melaporkan kegiatan dan hasil usaha bersama ;
 - Bahwa Pembanding III semula Tergugat III telah mengagunkan aset bersama tersebut diatas yang merupakan objek perjanjian kesepakatan tanggal 18 September 2016 tanpa sepengetahuan Terbanding semula Penggugat kepada Pembanding I semula Tergugat I yang kemudian akan dilelang oleh Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II ;
 - Bahwa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 20 Juni 2017 telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum atas perbuatan Pembanding III



semula Tergugat III mengagunkan aset bersama tersebut diatas di Pengadilan Negeri Bandung dalam perkara dengan putusan Nomor 278/Pdt.G/2017/PN.Bdg tanggal 18 Januari 2018 jo putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 448/Pdt/2018/PT.Bdg tanggal 19 November 2018 dan saat ini dalam proses pemeriksaan tingkat kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia ;

- Bahwa pada tanggal 9 Agustus 2019, dengan Akta Cessie Nomor 07 tanggal 9 Agustus 2019 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT/ Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, piutang Pembanding I semula Tergugat I atas hutang dari Pembanding III semula Tergugat III dialihkan kepada Pembanding II semula Tergugat II tanpa seizin dari Pembanding III semula Tergugat III ;
- Bahwa piutang dari Pembanding I semula Tergugat I atas hutang Pembanding III semula Tergugat III yang dialihkan kepada Pembanding II semula Tergugat II dengan Akta Cessie Nomor 7 tanggal 9 Agustus 2019 merupakan objek yang menjadi jaminan dalam perjanjian kesepakatan tanggal 18 September 2016 yang sedang dalam proses sengketa ditingkat kasasi ;
- Bahwa perbuatan Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II yang mengalihkan piutang atas hutang Pembanding III semula Tergugat III dengan Akta Cessie Nomor 07 tanggal 9 Agustus 2019 tanpa seijin dari Pembanding III semula Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Terbanding semula Penggugat secara materil dan inmateril dan oleh karena itu patut menurut hukum untuk dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut diatas, Pembanding I, II, III semula Tergugat I , II , III dan Turut Terbanding II, III, semula Turut Tergugat II, III, (yang hadir dipersidangan) didalam jawabannya pada pokoknya sebagai berikut ;

JAWABAN PEMBANDING I SEMULA TERGUGAT I :

- Bahwa antara Pembanding I semula Tergugat I sebagai kreditur dengan Pembanding III semula Tergugat III sebagai debitur telah terjadi hubungan hukum Keperdataan sehingga Pembanding III semula Tergugat III memiliki kewajiban kepada Pembanding I semula Tergugat I berdasarkan perjanjian kredit sebagai berikut :
 1. Perjanjian Kredit Nomor 1647/PI/BDG/2012 tertanggal 11 Juli 2012 dengan fasilitas kredit sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) dengan jangka waktu hingga



tanggal 11 Juli 2017 dan dengan perubahan ke- 1 tanggal 12 November 2012 dan perubahan ke- 2 tanggal 13 November 2013;

2. Perjanjian Kredit Nomor 1648/PTK/BDG/2012 tertanggal 12 Juli 2012 dengan fasilitas kredit sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dengan jangka waktu hingga tanggal 13 Juli 2013 dan dengan perubahan ke- 1 , ke- 2, ke- 3, ke- 4, ke- 5 dan perubahan ke- 6, tanggal 2 Juli 2015, yang pada pokoknya bermaksud untuk melakukan perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit hingga tanggal 11 April 2016 ;
3. Perjanjian Kredit Nomor 1880/PRK/BDG/2013, tertanggal 9 Juli 2013 dengan fasilitas kredit sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan jangka waktu hingga tanggal 11 Juli 2014 dengan perubahan ke- 1 , ke- 2, ke- 3, dan dengan perubahan ke- 4, tertanggal 18 Desember 2014, yang pada pokoknya bermaksud untuk melakukan perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit hingga akan berakhir selambat-lambatnya tanggal 11 April 2015 ;
- Bahwa sebagai jaminan atas pinjaman tersebut berupa :
 1. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2167/ Kelurahan Isola, seluas 123 m², terletak di Jalan Dr. Setiabudi, Kelurahan Isola, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM.,;
 2. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3878/ Kelurahan Batununggal, seluas 98 m² terletak di Jalan Terusan Buah Batu, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM.,;
 3. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4190/ Kelurahan Batununggal, seluas 98 m² terletak di Jalan Terusan Buah Batu, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM.,;
 4. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4191/ Kelurahan Batununggal, seluas 100 m² terletak di gang Arhanudri, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM.,;
 5. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4192/ Kelurahan Batununggal, seluas 98 m² terletak di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 54, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM.,;



6. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4193/ Kelurahan Batununggal, seluas 98 m² terletak di Jalan Terusan Buah Batu, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM.,;
 7. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4208 / Kelurahan Batununggal, seluas 1.212 m² terletak di gang Arhanudri, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM.,;
 8. Stock kendaraan mobil second yang terletak di Jalan Terusan Buah Batu Nomor 54 Bandung, sebagaimana Akta jaminan Fidusia Nomor 128 tertanggal 11 Juli 2012 dengan nilai objek Rp. 7.730.000.000 (tujuh milyar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah) atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM., dan SHANTI FITRIANTI BOESOIRIE M (istrinya) ;
- Bahwa ketujuh sertifikat Hak Milik sebagai objek jaminan tersebut diatas telah diletakan dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung dan Sertifikat jaminan Fidusia telah dilakukan dan diterbitkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Kantor Wilayah Jawa Barat ;
 - Bahwa cessie (pengalihan piutang) dari Pembanding I semula Tergugat I (atas hutang Pembanding III semula Tergugat III) kepada Pembanding II semula Tergugat II (PERSEROAN AIS SME INVESTCO) yang dilakukan tanpa seizin dari Pembanding III semula Tergugat III dan tanpa persetujuan Terbanding semula Penggugat adalah sah karena dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak merupakan perbuatan melawan hukum ;
 - Bahwa putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2393K/Pdt/2019 tanggal 19 September 2019 telah membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 448/PDT/2018/PT.BDG. tanggal 19 November 2018 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 278/Pdt.G/2017/PN.Bdg tanggal 18 Januari 2018 dan pada pokoknya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
 - Bahwa oleh karena itu gugatan perkara Nomor 376/Pdt.G/2019/PN.Bdg tanggal 4 Agustus 2020 yang dimohonkan banding dalam perkara ini tidak mempunyai dasar hukum lagi dan harus ditolak untuk seluruhnya ;



- Bahwa Terbanding I semula Tergugat I pada pokoknya menolak gugatan Terbanding semula Penggugat ;

JAWABAN PEMBANDING II SEMULA TERGUGAT II :

- Bahwa Pembanding II semula Tergugat II tidak pernah memiliki hubungan hukum dan oleh karena itu tidak akan pernah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Terbanding semula Penggugat ;
- Bahwa Pembanding II semula Tergugat II adalah Perusahaan Perseroan bernama PT. AIS CAPITAL PARTNERS INDONESIA yang dibuat dihadapan Notaris / Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I ;
- Bahwa Pembanding II semula Tergugat II tidak pernah melakukan pembelian piutang Pembanding I semula Tergugat I atas hutang Pembanding III semula Tergugat III dari Pembanding I semula Tergugat I ;
- Bahwa yang menjadi pihak dalam jual beli piutang berdasarkan Akta Cessie Nomor 07 tertanggal 9 Agustus 2019 adalah Pembanding I semula Tergugat I dengan PERSEROAN AIS SME INVESTCO dan bukan Pembanding II semula Tergugat II (PT. AIS CAPITAL PARTNERS INDONESIA) sebagaimana dalil gugatan Terbanding semula Penggugat ;
- Bahwa oleh karena itu Pembanding II semula Tergugat II menolak dalil gugatan Terbanding semula Penggugat ;

JAWABAN PEMBANDING III SEMULA TERGUGAT III :

- Bahwa antara Terbanding semula Penggugat dengan Pembanding III semula Tergugat III, benar telah menjalin kerjasama usaha dibidang perdagangan dan jasa serta bengkel mobil dengan modal bersama;
- Bahwa dari hasil usaha bersama dan modal bersama tersebut telah diperoleh aset berupa tanah dan bangunan terdiri dari Sertifikat Hak Milik sebagai berikut :
 - a. SHM No. 4193/Kel. Batununggal ;
 - b. SHM No. 4208/Kel. Batununggal,
 - c. SHM No. 3878/Kel. Batununggal,
 - d. SHM No. 4191/Kel. Batununggal,
 - e. SHM No. 4190/Kel. Batununggal,
 - f. SHM No. 4192/Kel. Batununggal,

Yang seluruhnya dipercayakan dan diatasnamakan HASTOM MAHARAJO, SE.,MM.,/ Pembanding III semula Tergugat III ;



- Bahwa benar diantara Terbanding semula Penggugat dengan Pembanding III semula Tergugat III telah dibuat Surat Perjanjian Kesepakatan tanggal 18 September 2016 yang berisi pada pokoknya Pembanding III semula Tergugat III akan menjalankan kewajibannya kembali dan mengelola usaha bersama dengan penuh tanggung jawab serta memberikan apa yang menjadi hak dari Terbanding semula Penggugat ;
- Bahwa Pembanding III semula Tergugat III benar mempunyai hutang kepada Pembanding I semula Tergugat I dengan menjaminkan / mengagunkan aset bersama tersebut diatas ;
- Bahwa pada tanggal 20 Juni 2017, Terbanding semula Penggugat telah menggugat Pembanding III semula Tergugat III atas perbuatan melawan hukum karena mengagunkan aset bersama yang sebagaimana milik Terbanding semula Penggugat dalam perkara Perdata di Pengadilan Negeri Bandung dengan putusan Nomor 278/Pdt.G/2017/PN.Bdg jo. putusan Pengadilan Tinggi Bandung 448/Pdt/2018/PT.BDG, yang saat ini dalam proses tingkat kasasi;
- Bahwa kemudian Pembanding III semula Tergugat III mendapat pemberitahuan dari Pembanding I semula Tergugat I bahwa piutang dari Pembanding I semula Tergugat I atas hutang Pembanding III semula Tergugat III telah dialihkan kepada Pembanding II semula Tergugat II dengan Akta Cessie Nomor 07 tertanggal 9 Agustus 2019 tanpa persetujuan Terbanding semula Penggugat ;
- Bahwa setelah itu Terbanding semula Penggugat mengajukan gugatan lagi terhadap Pembanding III semula Tergugat III, dan kawan-kawan, dalam perkara Perdata Nomor 376/Pdt.G/2019/PN.Bdg, yang dimohonkan banding ;
- Bahwa Pembanding III semula Tergugat III pada pokoknya memohon agar menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya;

JAWABAN TURUT TERBANDING II SEMULA TURUT TERGUGAT II ;

- Bahwa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah melaksanakan lelang atas objek sengketa yang merupakan pelaksanaan lelang eksekusi yang dimohonkan atau atas permintaan oleh Pembanding I semula Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan ;



- Bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 09 Juni 2017 tetapi tidak ada peminat dan jadwal ulang pelaksanaan lelang tanggal 5 September 2017 tetapi tidak ada juga peminat sehingga tidak terjadi peralihan hak atas lelang tersebut ;
- Bahwa gugatan Terbanding semula Penggugat tidak didasarkan bukti otentik yang menyatakan sebagai pemilik objek sengketa atau objek lelang ;
- Bahwa sertifikat Hak Milik objek sengketa seluruhnya atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM. Pemanding III semula Tergugat III sebagai debitur dari Pemanding I semula Tergugat I sebagai kreditur ;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik termasuk Akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat ;
- Bahwa putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 2393K/Pdt/2019 tanggal 19 September 2019 telah mengabulkan permohonan Kasasi dari Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II sebagai Pemohon Kasasi I dan Pemanding I semula Tergugat I sebagai Pemohon Kasasi II, serta telah membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 448/Pdt/2018/PT.BDG, tanggal 19 November 2018 dan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 278/Pdt.G/2017/PN.Bdg. tanggal 18 Januari 2018 ;
- Bahwa dengan demikian seluruh Sertifikat Hak Milik yang menjadi Objek Hak Tanggungan atas pembayaran hutang kreditnya debitur atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM. Adalah sebagai pemilik yang sah dari seluruh Sertifikat Hak Milik tersebut dan oleh karena itu Terbanding semula Penggugat dalam perkara Nomor 278/Pdt.G/2017/PN.Bdg. dan perkara yang dimohonkan banding, tidak mempunyai legal Standing dalam mengajukan gugatan ;
- Bahwa oleh karena itu agar tidak terjadi putusan yang saling bertentangan maka Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II memohon agar menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya ;

JAWABAN TURUT TERGUGAT III SEMULA TURUT TERGUGAT III ;

- Bahwa Sertifikat atas tanah adalah Surat tanda bukti hak dan merupakan alat pembuktian yang sempurna ;
- Bahwa tugas pokok dari Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III berdasarkan kewenangan yang dimiliki antara lain adalah menerbitkan dan mencatat segala bentuk perbuatan hukum baik peralihan hak maupun perbuatan hukum lainnya yang berhubungan dengan Sertifikat atas dasar permohonan;



- Bahwa seluruh Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM./ Pembanding III semula Tergugat III yang telah dibebani dan tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama melalui PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk / Pembanding I semula Tergugat I ;
- Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik dan Sertifikat Hak Tanggungan telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku serta benar dan tidak melawan hukum;
- Bahwa oleh karena itu memohon agar menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa karena Para Pembanding semula Tergugat I, II, III dan Turut Terbanding II, III semula Turut Tergugat II, III membantah atau menyangkal sebagian dalil gugatan Terbanding semula Penggugat, maka menurut ketentuan Hukum Acara Perdata (pasal 163 HIR/ pasal 283 RBG), Terbanding semula Penggugat terlebih dahulu dibebankan untuk membuktikan dalil gugatannya dan Para Pembanding semula Tergugat I, II, III serta Para Turut Terbanding semula Turut Tergugat I, II, III dibebankan pula untuk membuktikan dalil bantahan / sangkalannya ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti secara seksama gugatan Terbanding semula Penggugat tertanggal 16 September 2019 terhadap Para Pembanding semula Tergugat I, II, III dan Para Turut Terbanding semula Turut Tergugat I, II, III, jawaban Para Pembanding dan jawaban Para Turut Terbanding serta alat bukti surat yang diajukan kedua belah pihak, maka dapat diperoleh fakta-fakta hukum yang telah diakui atau tidak dibantah oleh kedua belah pihak (pengakuan merupakan alat bukti yang sempurna menurut pasal 174 HIR/ pasal 311 RBG) pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Bahwa antara Terbanding semula Penggugat dengan Pembanding III semula Tergugat III telah menjalin kerjasama dan usaha bersama serta dengan modal bersama dibidang perdagangan dan jasa showroom mobil serta bengkel mobil yang terletak di Jalan Terusan Buah Batu Nomor 54 Kota Bandung, yang dipercayakan mengelola/ menjalankannya kepada Pembanding III semula Tergugat III (pengakuan Terbanding semula Penggugat dan Pembanding III semula Tergugat III) ;
2. Bahwa dari hasil usaha bersama tersebut telah diperoleh yang merupakan aset bersama berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diatas namakan HASTOM MAHARAJO, SE.,MM. / Pembanding III semula Tergugat III sebagai berikut :



- a. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4193/ Kelurahan Batununggal, seluas 98 m² terletak di Jalan Terusan Buah Batu, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM.,
 - b. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4208 /Kelurahan Batununggal, seluas 1.212 m² terletak di gang Arhanudri, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM.,;
 - c. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3878/ Kelurahan Batununggal, seluas 98 m² terletak di gang Arhanudri, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM.,;
 - d. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4191/ Kelurahan Batununggal, seluas 100 m² terletak di gang Arhanudri, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM.;
 - e. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4190/ Kelurahan Batununggal, seluas 98 m² terletak di Jalan Terusan Buah Batu, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM.;
 - f. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4192/ Kelurahan Batununggal, seluas 98 m² terletak di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 54, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM.;
- (pengakuan Terbanding semula Penggugat dan Pemanding III semula Tergugat serta bukti T-1 : 5B, 5C, 5D, 5E, 5F, 5G);
3. Bahwa pada tanggal 11 Juli 2012, tanggal 12 Juli 2012, dan tanggal 09 Juli 2013, berdasarkan perjanjian kredit dengan fasilitas kredit sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah), Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dan Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), antara Pemanding I semula Tergugat I sebagai kreditur dengan Pemanding III semula Tergugat III sebagai debitur ;
 - Bahwa sebagai jaminan atas pinjaman yang tersebut dalam perjanjian kredit tersebut diatas adalah berupa ;
 1. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2167/ Kelurahan Isola, seluas 123 m², terletak di Jalan Dr. Setiabudi, Kelurahan Isola, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM.,;
 2. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3878/ Kelurahan Batununggal, seluas 98 m² terletak di Jalan Terusan Buah Batu, Kelurahan Batununggal,



Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM.,;

3. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4190/ Kelurahan Batununggal, seluas 98 m² terletak di Jalan Terusan Buah Batu, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM.;
4. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4191/ Kelurahan Batununggal, seluas 100 m² terletak di gang Arhanudri, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM.;
5. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4192/ Kelurahan Batununggal, seluas 98 m² terletak di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 54, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM.;
6. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4193/ Kelurahan Batununggal, seluas 98 m² terletak di Jalan Terusan Buah Batu, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM.,;
7. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4208 / Kelurahan Batununggal, seluas 1.212 m² terletak di gang Arhanudri, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, tercatat atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM.,;
8. Stock kendaraan mobil second yang terletak di Jalan Terusan Buah Batu Nomor 54 Bandung, sebagaimana Akta jaminan Fidusia Nomor 128 tertanggal 11 Juli 2012 dengan nilai objek Rp. 7.730.000.000 (tujuh milyar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah) atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM., dan SHANTI FITRIANTI BOESOIRIE M (istrinya) ;

- Bahwa ketujuh Sertifikat Hak Milik sebagai Objek Jaminan tersebut diatas telah diletakan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III) dan Sertifikat Jaminan Fidusia yang telah dibukukan dan diterbitkan oleh Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Kantor Wilayah Jawa Barat ;

(pengakuan Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding III semula Tergugat III, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III dan bukti T-1: 4.A sampai

Halaman 86 dari 94 halaman, Putusan No. 608/PDT/2020/PT.BDG.



dengan 4-0, T-I : 5A sampai dengan 5-H, T-I : 6-A sampai dengan 6-H, TT-III ; 1 sampai dengan TT- III: 7) ;

2. Bahwa pada tanggal 18 September 2016, antara Terbanding semula Penggugat dengan Pembanding III semula Tergugat III, telah membuat Surat Perjanjian Kesepakatan yang pada pokoknya berisi bahwa Pembanding III semula Tergugat III akan mengelola dan menjalankan usaha bersama dengan baik dan penuh tanggung jawab serta memberikan apa yang menjadi hak dari Terbanding semula Penggugat (pengakuan Terbanding dan Pembanding III semula Tergugat III serta bukti P-6) ;
3. Bahwa dengan surat gugatan tanggal 20 Juni 2017, Terbanding semula Penggugat telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum atas perbuatan Pembanding III semula Tergugat III karena telah mengagunkan aset bersama yang dimaksud dalam Surat Perjanjian Kesepakatan tanggal 18 September 2016 di Pengadilan Negeri Bandung dalam perkara Perdata dengan putusan :
 - Pengadilan Negeri Bandung, Nomor 278/Pdt.G/2017/PN.Bdg. tanggal 18 Januari 2018 ;
 - Pengadilan Tinggi Bandung, Nomor 448/Pdt/2018/PT.BDG, tanggal 19 November 2018
 - Mahkamah Agung RI, Nomor 2393K/Pdt/2019 tanggal 19 September 2019
 - Akta Permohonan Peninjauan Kembali tanggal 20 Mei 2020 ;(pengakuan Terbanding, Para Pembanding dan Para Turut Terbanding , bukti P-3, P-4, P-5 sama dengan bukti T- I : 3A, 3B, 3C) ;
4. Bahwa pada tanggal 9 Agustus 2019, dengan Akta Cessie Nomor 07 tanggal 9 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Ntaris dan PPAT/ Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, piutang Pembanding I semula Tergugat I atas hutang Pembanding III semula Tergugat III telah dialihkan tanpa seizin yang berhutang/debitur kepada Perseroan AIS SME INVESTCO atau bukan kepada Pembanding II semula Tergugat II yang didalilkan dalam surat gugatan Terbanding semula Penggugat ;
 - Bahwa pada tanggal 9 Agustus 2019 tersebut pengalihan piutang Pembanding I semula Tergugat I atas hutang dari Pembanding III semula Tergugat III telah diberitahukan secara sah kepada Pembanding III semula Tergugat III sebagai debitur ;(pengakuan Terbanding, Para Pembanding dan Turut Terbanding serta bukti T-I : 1,2) ;

Halaman 87 dari 94 halaman, Putusan No. 608/PDT/2020/PT.BDG.



5. Bahwa dengan surat gugatan tanggal 16 September 2019, Terbanding semula Penggugat telah menggugat lagi dalam perkara Perdata dengan putusan Nomor 376/Pdt.G/2019/PN.Bdg. tanggal 4 Agustus 2020 yang dimohonkan banding yang pada pokoknya mendalihkan dalam gugatannya bahwa perbuatan Pembanding I semula Tergugat I mengalihkan piutangnya atas hutang Pembanding III semula Tergugat III (sebagai debitur) kepada Pembanding II semula Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum karena tanpa seizin dari Pembanding III semula Tergugat III dan tanpa sepengetahuan dari Terbanding semula Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah memperoleh fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka menurut Pengadilan Tinggi yang menjadi pokok permasalahan diantara kedua belah pihak atau antara Terbanding semula Penggugat dengan Pembanding I, II, III semula Tergugat I, II, III adalah sebagai berikut :

1. Siapakah sebenarnya sebagai pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek jaminan dan telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama dalam 3 (tiga) Perjanjian Kredit dengan fasilitas kredit seluruhnya sebesar Rp. 18.000.000.000,- (delapan belas milyar rupiah) antara Pembanding I semula Tergugat I sebagai kreditur dengan Pembanding III semula Tergugat III sebagai debitur ?
2. Apakah perbuatan Pembanding I semula Tergugat I yang telah mengalihkan piutangnya atas hutang Pembanding III semula Tergugat III kepada Perseroan AIS SME INVESTCO (bukan kepada Pembanding II semula Tergugat II yang tersebut dalam gugatan) dengan Akta Cessie Nomor 07 tanggal 9 Agustus 2019 merupakan perbuatan melawan hukum ?
ATAU sebaliknya perbuatan pengalihan piutangnya dengan Akta Cessie tersebut telah sah menurut Undang-Undang ?

Yang hal-hal tersebut diatas diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ;

Menimbang, bahwa didalam petitum angka - 2 , Terbanding semula Penggugat dalam gugatannya memohon agar menyatakan Pembanding I semula Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa untuk menuntut kerugian yang disebabkan perbuatan melawan hukum harus membuktikan adanya kesalahan menurut paal 1365 KUHPerdata yang unsur-unsurnya sebagai berikut :



- Adanya perbuatan melawan hukum ;
- Adanya kesalahan ;
- Adanya kerugian yang ditimbulkan ;
- Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kesalahan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa perbuatan dan kesalahan dari Pemanding I semula Tergugat I dan Pemanding II semula Tergugat II yang dimaksud sesuai gugatan Terbanding semula Penggugat adalah sehubungan dengan Pemanding I semula Tergugat I telah mengalihkan piutangnya atas hutang Pemanding III semula Tergugat III kepada Pemanding II semula Tergugat II dengan Akta Cessie Nomor 7 tanggal 9 Agustus 2019 karena tanpa seizin dari Pemanding III semula Tergugat III sebagai debitur dan objek dalam Akta Cessie tersebut sebagian milik Terbanding semula Penggugat yang merupakan objek dari Surat Perjanjian Kesepakatan tertanggal 18 September 2016 antara Terbanding semula Penggugat dengan Pemanding III semula Tergugat III yang sedang dalam bersengketa dalam perkara Perdata dengan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 278/Pdt.G/2017/PN.Bdg. tanggal 18 Januari 2018 jo putusan Pengadilan Tinggi Bandung, Nomor 448/Pdt/2018/PT.BDG, tanggal 19 November 2018, jo putusan Mahkamah Agung RI, Nomor 2393K/Pdt/2019, tanggal 19 September 2019 yang saat ini dalam proses Peninjauan Kembali atas permohonan Terbanding semula Penggugat tanggal 20 Mei 2020 ;

Menimbang, bahwa Pemanding I semula Tergugat I dan Pemanding II semula Tergugat II menyangkal / membantah dalil gugatan Terbanding semula Penggugat dengan alasan bahwa Pemanding I semula Tergugat I mengalihkan piutangnya atas hutang dari Pemanding III semula Tergugat III kepada Perseroan AIS SME INVESTCO dengan Akta Cessie Nomor 07 tanggal 9 Agustus 2019 sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang ditentukan dalam pasal 613 KUHPperdata yang unsur-unsurnya sebagai berikut :

1. Penyerahan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan jalan membuat Akta otentik atau dibawah tangan dengan mana hak-hak kebendaan itu dilimpahkan kepada oang lain ;
2. Penyerahan yang demikian bagi yang berhutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya ;



3. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen ;

Menimbang, bahwa dari isi pasal 613 KUHPdata tersebut diatas maka syarat yang terpenting dalam pengalihan piutang tersebut adalah diakukan dengan Akta otentik atau secara dibawah tangan dan pengalihan piutang tersebut harus diberitahukan kepada yang berhutang atau debitur dan dalam melakukan pengalihan piutang tidak perlu mendapat izin atau persetujuan dari debitur tersebut ;

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat I sebagai kreditur telah mengalihkan piutangnya atas hutang Pembanding III semula Tergugat III sebagai debitur kepada Perseroan AIS SME INVESTCO yang telah dilakukan dengan Akta Cessie AIS SME INVESTCO yang telah dilakukan dengan Akta Cessie AIS SME INVESTCO Nomor 07 tertanggal 09 Agustus 2019 dihadapan Notaris/ Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, sehingga pengalihan piutang tersebut telah dilakukan dengan Akta otentik dan telah pula diberitahukan oleh Pembanding semula Tergugat I secara resmi dengan surat tertanggal 9 Agustus 2019 kepada Pembanding III semula Tergugat III sebagai debitur ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa perbuatan Pembanding I semula Tergugat I sebagai kreditur yang telah mengalihkan piutangnya atas hutang Pembanding III semula Tergugat III sebagai debitur yang dilakukan dengan Akta Cessie Nomor 07 tanggal 9 Agustus 2019 telah berdasarkan ketentuan hukum yang beraku dan oleh karena itu perbuatan Pembanding I semula Tergugat I tidak merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan siapa sebenarnya pemilik yang sah dari objek dalam Akta Cessie Nomor 07 tanggal 9 Agustus 2019 tersebut yang merupakan objek jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama dalam 3 (tiga) Perjanjian Kredit dengan fasilitas kredit seluruhnya sebesar Rp. 18.000.000.000 (delapan belas milyar rupiah) antara Pembanding I semula Tergugat I sebagai kreditur dengan Pembanding III semula Tergugat III sebagai debitur karena Terbanding semula Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa sebagian dari objek Cessie tersebut adalah miliknya berdasarkan Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian kesepakatan tanggal 18 September 2016, antara Terbanding semula Penggugat dengan Pembanding III semula Tergugat III ;

Menimbang, bahwa pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang mengatur tentang hak milik atas tanah disebutkan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan dalam pasal 25 disebutkan bahwa hak milik dapat dijadikan jaminan utang, dengan dibebani hak tanggungan serta menurut ketentuan Undang-Undang tersebut dan peraturan pelaksanaannya pada pokoknya ditentukan bahwa hak milik atas tanah dibuktikan dengan sertifikat atau Sertifikat Hak Milik merupakan alat bukti yang kuat dan sempurna kecuali dapat dibuktikan sebaliknya ;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM), Nomor 2167/ Kelurahan Isola, Nomor 3878/ Kelurahan Batununggal, Nomor 4190/ Kelurahan Batununggal, Nomor 4191/ Kelurahan Batununggal, Nomor 4192/ Kelurahan Batununggal, Nomor 4193/ Nomor 4208 / Kelurahan Batununggal, yang seluruhnya sebagai objek jaminan Perjanjian kredit dan merupakan objek dalam Akta Cessie adalah atas nama HASTOM MAHARAJO, SE.,MM.,/ Pembanding III semula Tergugat III sehingga secara yuridis formal sebagai pemilik yang sah dan berhak sepenuhnya dalam mengagunkan sebagai jaminan kredit kepada Pembanding I semula Tergugat I tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Terbanding semula Penggugat ;

Menimbang, bahwa 3 (tiga) perjanjian kredit antara Pembanding I semula Tergugat I sebagai kreditur dengan Pembanding III semula Tergugat III sebagai debitur yaitu yang dibuat pada tanggal 11 Juli 2012, tanggal 12 Juli 2012 dan tanggal 09 Juli 2013 adalah dilakukan terlebih dahulu dan kemudian baru dilakukan Surat Perjanjian kesepakatan tanggal 18 September 2016 antara Terbanding semula Penggugat dengan Pembanding III semula Tergugat III dan oleh karena itu dalil gugatan Terbanding semula Penggugat sebagai pemilik sebagian objek Perjanjian kredit yang merupakan objek dalam Akta Cessie berdasarkan Surat Perjanjian Kesepakatan tanggal 18 September 2016 tersebut harus dinyatakan tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa karena Terbanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan sebagai pemilik yang sah atas sebagian objek sengketa maka Terbanding semula Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Pembanding semula Para Tergugat dan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat dan oleh karena itu menurut

Halaman 91 dari 94 halaman, Putusan No. 608/PDT/2020/PT.BDG.



Hukum Acara Perdata bahwa Terbanding semula Penggugat tidak mempunyai Legal Standing untuk mengajukan gugatan dalam perkara yang dimohonkan banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Terbanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan tentang adanya perbuatan melawan hukum dari Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II dan oleh karena itu tuntutan Terbanding semula Penggugat didalam petitum angka - 2 gugatannya harus dinyatakan tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa karena petitum angka - 2 dinyatakan tidak beralasan dan ditolak sedangkan petitum angka - 2 tersebut merupakan dasar dari tuntutan – tuntutan dalam petitum angka - 3, petitum angka - 4, petitum angka - 5, petitum angka - 6 dan petitum angka - 7, juga harus dinyatakan tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa tentang alat bukti surat lainnya dan alasan-alasan Para Pembanding semula Para Tergugat didalam masing-masing memori bandingnya dianggap telah dipertimbangkan sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa karena Terbanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dan ditolak untuk seluruhnya, maka putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 376/Pdt.G/2019/PN.Bdg tanggal 4 Agustus 2020 yang dimohonkan banding tersebut tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa karena putusan yang dimohonkan banding dibatalkan dan Terbanding semula Penggugat berada dipihak yang dikalahkan maka Terbanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar yang tersebut dalam amar putusan ini ;

Mengingat Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal-pasal dari HIR serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

Halaman 92 dari 94 halaman, Putusan No. 608/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding : Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II dan Pembanding III semula Tergugat III ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 376/Pdt.G/2019/PN.Bdg, tanggal 4 Agustus 2020, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Pembanding II semula Tergugat II, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA.

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus limapuluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari SENIN tanggal 14 DESEMBER 2020, oleh kami **AMAN BARUS, SH.MH.**, sebagai Ketua Majelis, **RIDWAN SORIMALIM DAMANIK, SH.**, dan **SYAFARUDDIN, SH.**, masing-masing sebagai Hakim anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, Nomor 608/PDT/2020/PT.BDG. tanggal 12 November 2020, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut pada hari KAMIS tanggal 17 DESEMBER 2020 dalam persidangan yang terbuka untuk umum, dengan didampingi oleh Hakim - Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **EMMY NOVA ELIZAR, SH. MH.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara ;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

Halaman 93 dari 94 halaman, Putusan No. 608/PDT/2020/PT.BDG.



RIDWAN SORIMALIM DAMANIK, SH.,

AMAN BARUS, SH.MH.,

SYAFARUDDIN, SH.,

PANITERA PENGGANTI

EMMY NOVA ELIZAR, SH. MH.

Perincian Biaya :

- Materai	Rp. 6.000,-
- Redaksi	Rp. 10.000,-
- Biaya proses lainnya	Rp. 134.000,-
J u m l a h	Rp. 150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah)	

