



PUTUSAN
Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Blb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK., Kantor Cabang

Bandung yang beralamat di Jl. Jawa No. 7, Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Wilson Lie Simatupang, SH., M.H
2. Juneidi, S.H., M.E
3. Aryo Bismoko, S.H
4. Riswanda Harvianto, S.H
5. Wawan Prasetyo, M.H.,
6. Anggi Rizki Aditya, S.H.,
7. Candra Prima Harisyafri, S.H
8. Bima Sandra, S.H
9. Nisriinaa Yurin Octavia, S.H.,
10. Yulius Agung Kurniawan, S.H.,
11. Gilang Kirana, S.H.,

Kesemuanya merupakan Pegawai pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., tersebut diatas, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 16/KUASA/DIR/2024 tanggal 31 Januari 2024 **Jo.** Surat Tugas No. 11/ST/DIR/I/2024 tanggal 31 Januari 2024, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

LAWAN :

PT TARUNA BANGUN PERKASA, terakhir diketahui beralamat dan berdomisili di Kampung Cerewed No. 46 RT/RW 002/007 Duren Jaya, Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**

Halaman 1 dari 50 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Blb



SUZIE ELIZABETH BAAY, S.H., M.Kn Notaris dan/atau PPAT
Wilayah Kota Cimahi yang beralamat dan berkantor di
Ruko Duta Regency, Jl. Cihanjuang Blok A18 Cimahi,
selanjutnya disebut sebagai, **TERGUGAT II**

ANJAR WAHYU ANJANI selaku konsumen Pembeli unit rumah yang
saat ini beralamat di Perumahan Griya Citra Nirwana
Blok E1 No. 50 Karyawangi, Kec. Parongpong,
Kabupaten Bandung Barat yang alamat di Kartu Tanda
Penduduk (KTP) di Kampung Cijangkar Kel. Pasirhuni,
Kec. Ciawi Kabupaten Tasikmalaya selanjutnya disebut
sebagai **TURUT TERGUGAT I**

FRANSISKA, selaku konsumen Pembeli unit rumah yang saat ini
beralamat di Perumahan Griya Citra Nirwana Blok C1
No. 08 Karyawangi, Kec. Parongpong, Kabupaten
Bandung Barat yang alamat di Kartu Tanda Penduduk
(KTP) di BSI I Blok A1 No. 08 Kel. Buliang, Kec. Batu Aji
Batam, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**

TRESNA DEWIE PERMANA, selaku konsumen Pembeli unit rumah
yang saat ini beralamat di Perumahan Griya Citra
Nirwana Kav 55 Karyawangi, Kec. Parongpong,
Kabupaten Bandung Barat yang alamat di Kartu Tanda
Penduduk (KTP) di Gang Haji Yasin IV No. 14 Kel.
Sukabungah, Kec. Sukajadi, Kota Bandung, dalam hal ini
memberikan kuasa kepada Budi Susanto, berdasarkan
Surat Kuasa Indidentil Nomor W11.U6-3-
HK.00.3/III/2024 tanggal 26 Maret 2024; selanjutnya
disebut sebagai, **TURUT TERGUGAT III**

RENNY INDAH SARI, selaku konsumen Pembeli unit rumah yang
saat ini beralamat di Perumahan Griya Citra Nirwana
Blok B No 2 Karyawangi, Kec. Parongpong, Kabupaten
Bandung Barat yang alamat di Kartu Tanda Penduduk
(KTP) di Kampung Panyairan Jalan Terusan Sersan
Bajuri, Desa Cihideung, Kec. Parongpong, Kabupaten



Bandung Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT IV**

JOHANES MARSIANO AMORSAN MANOE, selaku konsumen Pembeli unit rumah yang saat ini beralamat di Perumahan Griya Citra Nirwana Blok D1 No. 23 Karyawangi, Kec. Parongpong, Kabupaten Bandung Barat yang alamat di Kartu Tanda Penduduk (KTP) di Jalan Utama Sakti I, RT. 011/RW. 007, Wijaya Kusuma, Grogol Petamburan, Jakarta Barat, DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT V**

SEPTYARANI ESTER SITANGGANG, selaku konsumen Pembeli unit rumah yang saat ini beralamat di Perumahan Griya Citra Nirwana Blok H No. 70 Karyawangi, Kec. Parongpong, Kabupaten Bandung Barat yang alamat di Kartu Tanda Penduduk (KTP) di Jalan Taman Sari No. 40 Ke. Taman Sari Kec. Bandung Wetan Bandung, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT VI**

KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BANDUNG BARAT, beralamat di Jl. Raya Ciburuy-Padalarang No. 334, Ciburuy, Kecamatan Padalarang, kabupaten Bandung Barat 40553, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT VII**

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA tertanggal 07 Februari 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Blb;

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim tentang Hari Sidang;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara gugatan tersebut;

Telah memanggil pihak-pihak yang berperkara;

Telah memeriksa bukti surat dan mendengar keterangan saksi serta pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung dengan

Halaman 3 dari 50 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Blb



Register Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Blb tertanggal 7 Januari 2024 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

**PENGADILAN NEGERI BALE BANDUNG BERWENANG UNTUK
MEMERIKSA GUGATAN A QUO**

1. Bahwa pihak yang menjadi Tergugat dalam gugatan ini PT. Taruna Bangun Perkasa dalam sebagai Tergugat I kapasitas sebagai developer dan pengembang pada Perumahan Griya Citra Nirwana yang berkedudukan domisili perusahaannya di Kampung Cerewed No. 46 RT/RW 002/007 Duren Jaya, Kota Bekasi, namun Perumahan Griya Citra Nirwana yang menjadi objek gugatan terletak di Karyawangi, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat, selain itu Penggugat juga menggugat Suzie Elizabeth Baay, S.H., M.Kn., sebagai Tergugat II dalam kapasitas sebagai Notaris dan/atau PPAT wilayah Kota Cimahi yang beralamat di Ruko Duta Regency, Jl. Cihanjuang Blok A18 Cimahi, oleh karena itu Pihak Tergugat maupun Objek gugatan masih terletak dalam batas teritorial wilayah hukum Pengadilan Negeri Bale Bandung.
2. Bahwa sesuai dengan asas *actor sequitur forum rei* dengan hak opsi, Penggugat menetapkan dan memilih Pengadilan Negeri Bale Bandung sebagai lembaga peradilan yang menyelesaikan sengketa perdata *a quo*, hal ini sesuai dengan pasal 118 ayat 2 HIR yang berbunyi “ *Jika tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di dalam itu dimajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah seorang dari tergugat itu, yang dipilih oleh penggugat*”, oleh karenanya patut dan beralasan secara hukum jika Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung atau Majelis Hakim dapat menerima, memeriksa dan mengadili gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat.

**TERGUGAT I TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN
HUKUM (ONRECHMATIGE DAAD) TERHADAP PENGGUGAT**

3. Bahwa Tergugat I selaku pengembang pada perumahan Griya Citra Nirwana yang terletak di Karyawangi, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat, telah menjual sebagian bidang tanah beserta bangunan rumah yang berdiri diatasnya kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, dan Turut Tergugat V, melalui fasilitas KPR Bank BTN.

Halaman 4 dari 50 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Blb



4. Bahwa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI dalam membeli unit rumah pada milik Tergugat I melalui bantuan/fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Penggugat, guna pembayaran atas pembelian rumah milik Tergugat I sebagaimana yang diuraikan dalam perjanjian kredit yang ditandatangani oleh kedua belah pihak antara Bank BTN dengan para debitur, adapun rincian daftar para pembeli yang sekaligus menjadi debitur KPR BTN pada perumahan Griya Citra Nirwana adalah sebagai berikut :

Pembeli/ Debitur	Blok Kavling	Bukti Jual Beli	Perjanjian Kredit	Objek Jual Beli
Anjar Wahyu Anjani/ Turut Tergugat I	Blok E1 No.50	Legalisasi PJB No. 159/LEG/XII/2017 tanggal 28 Desember 2017 yang dibuat oleh Notaris Suzie Elizabeth Baay S.H.	No.000062 017112200 0011 tanggal 28 Desember 2017	SHGB No. 585/Karya wangi luas 120 m2
Fransiska/ Turut Tergugat II	Blok C1 No. 08	Legalisasi PJB No. 150/LEG/XI/2017 tanggal 8 November 2017 yang dibuat oleh Notaris Suzie Elizabeth Baay S.H	No.000062 017100200 0007 tanggal 08 November 2017	SHGB No. 615/Karya wangi luas 160 m2
Tresna Dewie Permana/ Turut Tergugat III	Blok E1 No. 55	Legalisasi PJB No. 144/LEG/IX/2017 tanggal 11 September 2017 yang dibuat oleh Notaris Suzie Elizabeth Baay S.H.	No.000062 017070500 0005 tanggal 11 September 2017	SHGB No. 580/Karya wangi luas 135 m2
Renny Indah Sari/ Turut Tergugat IV	Blok B No. 2	Legalisasi PJB No. 152/LEG/XI/2017 tanggal 23	No.000062 017101200 0020 tanggal 23	SHGB No. 619/Karya wangi luas 161 m2



		November 2017 yang dibuat oleh Notaris Suzie Elizabeth Baay S.H.	November 2017	
Johanes Marsiano Amorsan Manoe/ Turut Tergugat V	Blok D1 No. 23	Legalisasi PJB No. 148/LEG/X/2017 tanggal 27 Oktober 2017 yang dibuat oleh Notaris Suzie Elizabeth Baay S.H	No.000062 017100300 0037 tanggal 27 Oktober 2017	SHGB No. 605/Karya wangi luas 120 m2
Septyarani Ester Sitanggang/ Turut Tergugat VI	Blok H No. 70	Legalisasi PJB No. 157/LEG/XII/2017 tanggal 29 Desember 2017 yang dibuat oleh Notaris Suzie Elizabeth Baay S.H	No.000062 017120800 0097 tanggal 28 Desember 2017	SHGB No. 644/Karya wangi luas 119 m2

5. Bahwa unit rumah yang dijual kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI berdiri diatas bidang tanah dengan bukti kepemilikan sertipikat sebagai berikut:

- SHGB No. 585/Karyawangi luas 120 m2
- SHGB No. 615/Karyawangi luas 160 m2
- SHGB No. 580/Karyawangi luas 135 m2
- SHGB No. 619/Karyawangi luas 161 m2
- SHGB No. 605/Karyawangi luas 120 m2
- SHGB No. 644/Karyawangi luas 119 m2

Yang keseluruhan sertifikat berdasarkan Legalisasi Perjanjian Jual Beli masih atas nama PT. Taruna Bangun Perkasa Selanjutnya bidang tanah berikut bangunan diatasnya tersebut disebut dengan **Objek Sengketa**.

6. Bahwa pemberian fasilitas kredit kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI yang merupakan konsumen atau pembeli dari

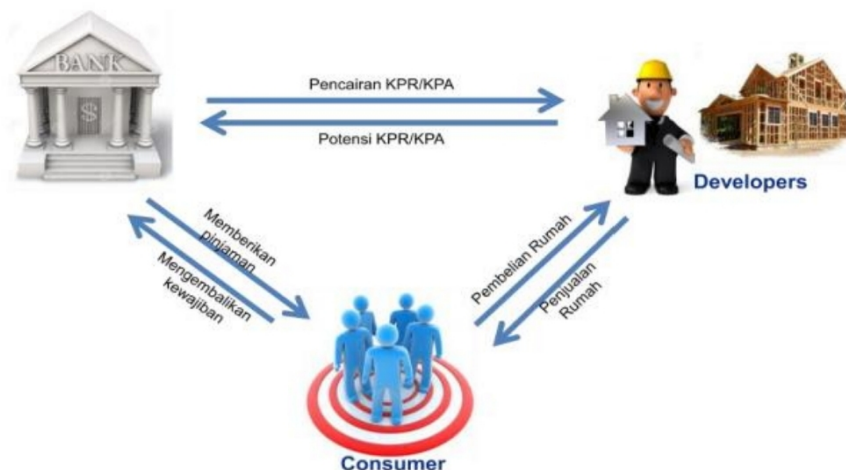


Tergugat I merupakan komitmen Penggugat (sebagai Bank BUMN) kepada Tergugat I dalam mendukung program sejuta rumah yang telah dicanangkan oleh Pemerintah.

7. Bahwa sebelum pelunasan pembayaran transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI melalui hasil pencairan akad KPR BTN, terlebih dahulu Penggugat juga memastikan kepada Tergugat I terkait dengan keberadaan fisik sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek jual beli yang nantinya akan menjadi jaminan KPR, oleh Tergugat I disampaikan masih dalam proses pemecahan di kantor Turut Tergugat VII, hal ini diperkuat dengan beberapa surat keterangan yang berisi penjaminan dari Tergugat II selaku Notaris.
8. Bahwa oleh karena Tergugat II selaku pejabat publik memberi kepastian akan keberadaan fisik objek jual beli dan bahkan dipastikan juga objek jual beli dan/atau objek jaminan kredit tidak sedang menjadi jaminan pada pihak lain, maka Penggugat melakukan pencairan hasil akad KPR kepada rekening Tergugat I dalam kapasitas sebagai penjual, sehingga terbentuklah hutang atau kredit atas nama Tergugat I dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI.
9. Bahwa dapat Penggugat sampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, fungsi Penggugat dalam jual beli unit rumah antara Tergugat I selaku penjual dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI selaku pembeli adalah sebagai pihak yang memberi bantuan fasilitas hutang guna membayar atau melunasi transaksi jual beli yang dilakukan penjual dan pembeli, hal ini selaras dengan fungsi suatu bank yang diatur dalam pasal 6 huruf b UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yaitu memberikan kredit. Hal tersebut tentunya akan membawa konsekuensi pada hak dan kewajiban masing-masing, antara Bank dengan Nasabah, dan juga antara Developer selaku penjual dengan nasabah selaku pembeli
10. Bahwa agar lebih memahami hubungan ketiga belah pihak dalam proses KPR antara, Bank, Nasabah dan Developer atau pengembang perumahan, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat



menerbitkan buku yang berjudul “Modul peran pembiayaan dalam penyediaan perumahan” terbitan tahun 2018 pada halaman 23 dan 24 disebutkan mengenai hubungan Bank, Nasabah dan Developer dapat diilustrasikan dalam gambar adalah sebagai berikut:



11. Bahwa berdasarkan gambar diatas dapat dijelaskan dari pola hubungan antara Bank dengan Developer/penjual menimbulkan suatu kewajiban bagi bank yaitu untuk mencairkan dana realisasi KPR debitur kepada developer/penjual, dan developer/penjual mempunyai kewajiban untuk menyelesaikan dokumen rumah yang antara lain meliputi sertifikat hak atas tanah dan IMB, yang kemudian setelah selesai diproses menjadi nama para nasabah/debitur diserahkan kepada Bank untuk disimpan oleh Bank sebagai jaminan kredit, dan diserahkan kepada debitur bila KPR telah lunas.
12. Bahwa berdasarkan uraian diatas dengan sangat jelas Tergugat I dalam kapasitas sebagai pengembang perumahan / penjual mempunyai kewajiban kepada Penggugat untuk menyerahkan segala dokumen hak atas tanah yang telah dijual kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI sebagai jaminan kredit KPR pada Penggugat..
13. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan melalui PN Bale Bandung, kewajiban penyerahan sertipikat hak atas tanah tersebut kepada Penggugat yang nantinya akan dipergunakan sebagai jaminan kredit KPR para debitur (Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI) tak kunjung juga dilaksanakan oleh Tergugat I, meskipun sebelumnya Penggugat



juga telah memperingatkan kepada Tergugat I baik secara lisan maupun tulisan dan bahkan melalui undangan pertemuan secara resmi akan tetapi Tergugat I terus menerus berkilah dan cenderung hanya janji manis semata.

14. Bahwa kewajiban Tergugat I untuk menyerahkan sertifikat hak atas tanah pada Perumahan Griya Citra Nirwana yang terletak di Karyawangi, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat, kepada Penggugat sebagai jaminan KPR atas nama Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI adalah berdasarkan ketentuan pasal 1474 KUHPerdara, yang mana menurut pasal tersebut penjual mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli. Pasal 1474 KUHPerdara berbunyi ***"Penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya"***

Yang dimaksud dengan menanggung barang adalah bahwa penjual harus menjamin 2 (dua) hal yaitu penguasaan barang yang dijual secara aman dan tenteram (tidak ada gangguan dari pihak ketiga), dan tidak ada cacat tersembunyi atas barang tersebut (Pasal 1491 KUHP).

15. Bahwa oleh karena yang diperjual belikan oleh Tergugat I adalah tanah yang notabene benda tidak bergerak maka selain menyerahkan fisik tanah, Penjual juga menyerahkan dokumen kepemilikan atas tanah tersebut, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 616 KUHPerdara yang berbunyi *"Penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620"*.
16. Bahwa berdasarkan uraian yang dikemukakan oleh Penggugat diatas, maka dapat disimpulkan perbuatan Tergugat I yang tidak menyerahkan sertifikat hak atas tanah kepada Penggugat sebagai jaminan KPR atas nama Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI adalah bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I sendiri dalam kapasitas sebagai Penjual dan tentunya telah nyata melanggar ketentuan pasal 1474 KUHPerdara dimana menurut pasal tersebut



penjual mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barangnya, oleh karena itu tidak berlebihan jika perbuatan Tergugat I dapat dikualifikasi sebagai perbuatan yang melawan hukum sesuai dengan pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi “*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*”.

17. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I maka Penggugat dalam kapasitas sebagai Bank pemberi KPR menderita kerugian materiil yang berupa kehilangan jaminan kredit padahal kredit yang diberikan kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI cukup menyisakan outstanding kredit yang besar tercatat per tanggal 26 Januari 2024, dengan rincian sebagai berikut :

No	No Debitur	Nama	Tgl Akad KPR	Sisa Pokok	Kewajiban Bunga	Tunggakan Denda
1	0601050055403	Anjar Wahyu Anjani	28 Desember 2017	Rp. 583.709.694	Rp. 242.517.478	Rp. 4.614.217
2	0601050053134	Fransiska	08 November 2017	Rp. 615.168.601	Rp. 148.815.941	Rp. 6.049.462
3	0601010328668	Renny Indah Sari	23 November 2017	Rp. 452.375.096	Rp. 3.944.220	-
4	0601050052691	Johanes Marsiano Amorsan Manoe	27 Oktober 2017	Rp. 507.501.459	Rp. 4.519.082	Rp. 41.039
5	0601010329779	Septyarani Ester Sitanggang	28 Desember 2017	Rp. 537.032.763	Rp. 4.150.454	-
Jumlah kerugian				Rp. 2.080.619.012	Rp. 403.947.175	Rp. 10.704.718

18. Bahwa terhadap Turut Tergugat III kewajiban KPR debitur telah lunas pada tanggal 23 September 2022 sehingga SHGB No. 580/Karyawan yang merupakan obyek sengketa dalam perkara *a quo* belum diterima oleh Turut Tergugat III atas perbuatan dari Tergugat I yang mengakibatkan kerugian sertifikat belum dapat diserahkan dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II belum menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat.

TERGUGAT II TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PENGGUGAT (ONRECHMATIGE DAAD)

19. Bahwa sesuai dengan surat keterangan dari Tergugat II :
- No. 181/SEB/Not Cmh/XII/2017 tanggal 28 Desember 2017.
 - No. 149/SEB/Not Cmh/XI/2017 tanggal 8 November 2017,



- III. No. 121/SEB/Not Cmh/IX/2017 tanggal 11 September 2017,
- IV. No. 140/SEB/Not Cmh/X/2017 tanggal 27 Oktober 2017,
- V. No. 180/SEB/Not Cmh/XII/2017 tanggal 28 Desember 2017,

yang mana dalam surat keterangan tersebut tanah yang dimiliki oleh debitur berdasarkan Pengikatan Jual Beli yang dilegalisasi oleh Notaris Suzie Elizabeth Baay S.H., MKn (Tergugat II) serta balik nama keatas nama masing-masing debitur yang melaksanakan akad kredit dan selanjutnya akan diserahkan kepada Bank BTN KC Bandung sebagai jaminan kredit selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari setelah tanggal akad kredit.

- 20. Bahwa namun pada faktanya "apa yang diperjanjikan" Tergugat II sebagaimana suratnya diatas adalah tidak benar adanya bahkan dalam kontek hukum pidana dapat disebut sebagai perbuatan penipuan, karena sampai dengan saat ini Penggugat tidak pernah menerima penyerahan sertifikat seperti yang diperjanjikan Tergugat I maupun Tergugat II diatas, dan bahkan sertifikat yang semestinya menjadi jaminan KPR telah dijaminan juga ditempat lain.
- 21. Bahwa sebagaimana diketahui Tergugat II dalam kapasitas sebagai Notaris dalam menjalankan jabatan pekerjaannya harus senantiasa dilaksanakan dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, sebagaimana ditegaskan dalam pasal 16 ayat 1 huruf a UU Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- 22. Bahwa sangat nyata dan terang benderang perbuatan Tergugat II dalam menjalankan profesinya tidak dilakukan dengan sejujur-juurnya dan bahkan bertentangan dengan pasal 16 ayat 1 huruf a UU Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum sesuai pasal 1365 KUHPdata. Akibat ketidakjujuran Tergugat II maka Penggugat harus kehilangan jaminan kredit.
- 23. Bahwa Turut Tergugat I s.d Turut Tergugat VI ditarik sebagai pihak dalam gugatan *a quo* karena menguasai objek sengketa sedangkan Turut Tergugat VII ditarik sebagai pihak karena dalam kapasitas



sebagai instansi pemerintah yang berwenang untuk mencatat sita persamaan yang ditetapkan oleh Pengadilan dalam catatan administrasi pertanahan, sehingga gugatan ini tidak dianggap sebagai kurang pihak.

DALAM PROVISI PERMOHONAN SITa PERSAMAAN

24. Bahwa setelah Penggugat lakukan penelusuran ternyata ke 6 bidang tanah yang menjadi objek sengketa tersebut berdasarkan SHGB No. 585, SHGB No. 615, SHGB No. 580, SHGB No. 619, SHGB No. 605 dan SHGB No. 644, yang mana masing-masing pecahan sertifikat tersebut telah dibebani hak tanggungan dengan pemegang Hak Tanggungan adalah PT Verena Multi Finance.
25. Bahwa supaya gugatan Penggugat tidak sia-sia dan dengan pertimbangan agar kiranya Penggugat terlindungi kepentingan hukumnya dari itikad buruk Tergugat I, serta memperhatikan bidang tanah *a quo* telah dibebani dengan hak kebendaan lainnya, maka tidak berlebihan kiranya Penggugat bermohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk meletakkan sita persamaan (*vergelijkende beslag*) sesuai dengan pasal 463 RV (*Reglement Op de Burgerlijk Rechtsbordering*) yang menjelaskan bahwa terhadap suatu objek yang telah sah diikat oleh suatu hak jaminan kebendaan (Hak Tanggungan) hanya dapat diletakkan Sita Persamaan, terhadap bidang tanah dan bangunan yang terletak di perumahan Perumahan Griya Citra Nirwana terletak di Karyawangi, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat dengan bukti kepemilikan :
 - a. SHGB No. 585 dengan luas 120 m2 atas nama PT. Taruna Bangun Perkara;
 - b. SHGB No. 615 dengan luas 160 m2 atas nama PT. Taruna Bangun Perkara;
 - c. SHGB No. 580 dengan luas 135 m2 atas nama PT. Taruna Bangun Perkara;
 - d. SHGB No. 619 dengan luas 161 m2 atas nama PT. Taruna Bangun Perkara;
 - e. SHGB No. 605 dengan luas 120 m2 atas nama PT. Taruna Bangun Perkara;
 - f. SHGB No. 644 dengan luas 119 m2 atas nama PT. Taruna Bangun Perkara.



26. Bahwa permohonan sita persamaan ini kiranya dapat dikabulkan dan dapat diputus dalam putusan sela mengingat sangat dikhawatirkan Tergugat I, Tergugat II maupun pihak lain akan berusaha untuk mengalihkan keenam bidang tanah yang menjadi objek sengketa, dan hal tersebut tentunya akan menambah kerugian yang nyata bagi Penggugat.
27. Bahwa oleh karena permohonan sita persamaan dalam provisi ini cukup beralasan secara hukum, tidak berlebihan jika Majelis Hakim dapat mengabulkan permohonan *a quo*.

PERMOHONAN GANTI RUGI

28. Bahwa oleh karena dengan nyata Penggugat sangat dirugikan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang mana oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak menyerahkan sertifikat yang akan menjadi jaminan KPR, padahal Tergugat I dan Tergugat II mempunyai kewajiban hukum untuk menyerahkan sertifikat hak atas tanah tersebut kepada Penggugat, maka tidak berlebihan jika Penggugat menuntut kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk mengambil alih tanggung jawab pembayaran pelunasan kredit atas nama Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI, sebesar total keseluruhan kredit dengan total **Rp. 2.495.270.905 (dua milyar empat ratus sembilan puluh lima juta dua ratus tujuh puluh ribu Sembilan ratus lima rupiah)**
29. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat sebagaimana yang telah diuraikan diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengabulkan seluruh gugatan Penggugat dan menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.
30. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan ini, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari yang harus dibayar Tergugat I dan Tergugat II bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.



31. Bahwa Penggugat juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet.

Berdasarkan segala uraian yang telah **Penggugat** kemukakan di atas, **Penggugat** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk memanggil para pihak yang bersengketa pada satu persidangan yang telah ditentukan untuk itu guna memeriksa, mengadili dan memutus gugatan ini, dan selanjutnya berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Mengabulkan permohonan sita persamaan untuk seluruhnya,-
2. Meletakkan sita Persamaan terhadap bidang tanah beserta bangunannya yang terletak di Perumahan Griya Citra Nirwana terletak di Karyawangi, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat dengan bukti kepemilikan :
 - a) SHGB No. 585 dengan luas 120 m2 atas nama PT. Taruna Bangun Perkara;
 - b) SHGB No. 615 dengan luas 160 m2 atas nama PT. Taruna Bangun Perkara;
 - c) SHGB No. 580 dengan luas 120 m2 atas nama PT. Taruna Bangun Perkara;
 - d) SHGB No. 619 dengan luas 161 m2 atas nama PT Taruna Bangun Perkara;
 - e) SHGB No. 605 dengan luas 120 m2 atas nama PT. Taruna Bangun Perkara;
 - f) SHGB No. 644 dengan luas 119 m2 atas nama PT. Taruna Bangun Perkara.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya,-
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat,-
3. Menyatakan sah dan berharga terhadap sita persamaan yang telah diletakkan terhadap :
 - a) SHGB No. 585 dengan luas 120 m2 atas nama PT. Taruna Bangun Perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b) SHGB No. 615 dengan luas 160 m2 atas nama PT. Taruna Bangun Perkara;
 - c) SHGB No. 580 dengan luas 135 m2 atas nama PT. Taruna Bangun Perkara;
 - d) SHGB No. 619 dengan luas 161 m2 atas nama PT Taruna Bangun Perkara;
 - e) SHGB No. 605 dengan luas 120 m2 atas nama PT. Taruna Bangun Perkara;
 - f) SHGB No. 644 dengan luas 119 m2 atas nama PT. Taruna Bangun Perkara.
4. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan sertifikat SHGB No. 585, SHGB No, 615, SHGB No. 580, SHGB No. 619, SHGB No. 605 dan SHGB No. 644 kepada Penggugat sebagai jaminan KPR atas nama Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI.
5. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar pelunasan kredit atas nama Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI sebesar outstanding kredit per tanggal 26 Januari 2024 sebesar **Rp. 2.495.270.905 (dua milyar empat ratus sembilan puluh lima juta dua ratus tujuh puluh ribu Sembilan ratus lima rupiah)** maksimal 3 bulan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap, apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat menyerahkan sertifikat hak atas tanah tersebut kepada Penggugat,
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap,-
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat hadir kuasanya, Tergugat I dan Tergugat II menghadap sendiri, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VII hadir kuasanya sedangkan Turut

Halaman 15 dari 50 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bلب

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)



Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat VI tidak hadir sendiri maupun mengutus kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Renaldo Meiji Hasoloan Tobing, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Mei 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya gugatan Penggugat dibacakan di dalam persidangan dan Penggugat menyatakan tidak ada perubahan mengenai gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah menanggapi gugatan Penggugat dengan surat jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat II MENOLAK dengan Tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang dengan tegas-tegas Tergugat II akui,
2. Menyatakan Gugatan Penggugat terhadap Tergugat II tidak mempunyai Alasan dan Dasar.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat II MENOLAK dengan Tegas Seluruh Dalil-dalil Gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya, Kecuali hal-hal yang dengan Tegas Tergugat II Akui.
2. Bahwa Tergugat II pada saat itu sebagai Notaris rekanan Penggugat yang ditunjuk Penggugat untuk melakukan Pengikatan Kredit atas semua konsumen yang akan membeli unit di Perumahan GRIYA CITRA NIRWANA, milik Tergugat 1, yang melalui pembiayaan KPR (Kredit kepemilikan Rumah) pada Bank Penggugat.
3. Bahwa Tergugat 1, dikarenakan tidak memiliki modal untuk membangun unit-unit perumahan Griya Citra Nirwana milik Tergugat 1, maka Tergugat 1 mengajukan kredit pembiayaan pada Bank Penggugat dan tahun 2014 Bank Penggugat memberikan fasilitas pembiayaan KYG



(Kredit Yasa Griya) kepada Tergugat 1 untuk membangun property, dengan persyaratan penyerahan jaminan 11 (sebelas) sertifikat, adapun Tergugat II tidak mengetahui karena saat itu yang memasang Hak Tanggungan atas jaminan Tergugat 1 kepada Bank Penggugat dilakukan oleh Notaris Cahya Ningsih Tedjawisastra.

4. Bahwa berjalannya waktu, fasilitas KYG yang diberikan oleh Bank Penggugat tidak mencukupi untuk pembiayaan pembangunan, maka Tergugat 1 mengajukan pembiayaan Peralihan Kredit (Take Over) kepada Lembaga Keuangan PT VERENA MULTI FINANCE Tbk, (selanjutnya disebut Verena) dan permohonan Tergugat 1 disetujui Verena pada tanggal 29 September 2016 dilakukannya Perjanjian pembiayaan Kredit antara verena dengan Tergugat 1 sehingga pada Tanggal 4 Oktober 2016, Verena melakukan pelunasan dan mengambil alih kredit pinjaman Penggugat kepada Tergugat 1, dan pada tanggal yang sama 4 Oktober 2016, Bank Penggugat Mengeluarkan Surat Keterangan Lunas Fasilitas Kredit BTN dari PT Bank Tabungan Negara (PERSERO) Cabang Bandung, sehingga Jaminan Sertifikat sejumlah 11 (sebelas) yang semula menjadi Objek Jaminan Penggugat Lepas dan BERALIH Menjadi Jaminan Milik Verena. Dikarenakan kebutuhan pinjaman yang diajukan Tergugat 1 lebih besar yaitu pada senilai 5.800.0000.000,- maka Tergugat 1 menambahkan jaminan sehingga Verena memegang jaminan sebanyak 35 (tigapuluh lima) sertifikat . Bahwa dapat dilihat ke 3 (tiga) Pasal tersebut, maka Akibat Hukum Peralihan Kredit (TAKE OVER), yang dilakukan Verena sebagai Pihak Ketiga, memenuhi unsur-unsur yang terdapat dalam subrogasi

- Adanya Pembayaran yang dilakukan Pihak ketiga terhadap Kreditur (Penggugat)
- Berakhirnya Hubungan Hukum antara Kreditur Awal (Penggugat) dengan Debitur (Tergugat 1)

Adanya Penggantian Hak Kreditur (Penggugat) oleh Pihak Ketiga (Verena)

Pasal 1401 KUHPerdara

Subrogasi atau Perpindahan hak Kreditur kepada seorang pada pihak yang membayar kepada Kreditur, dapat terjadi karena persetujuan atau Undang-undang.



Pasal 1401 ayat 2, KUHPerdata

Pihak Debitur meminjam uang kepada Pihak Ketiga untuk Melunasi hutangnya kepada Kreditur dan menetapkan bahwa Pihak Ketiga tersebut akan mengambil alih posisi Kreditur (Subrograsi), adalah beralihnya Piutang Kreditur serta menggantikan Kedudukan dan Hak Kreditur.

Pasal 1402

Untuk seseorang kreditur yang melunasi utang seorang debitur kepada seorang kreditur lain, yang berdasarkan hak Istimewa atau hipoteknya mempunyai kedudukan lebih tinggi daripada kreditur pertama.

5. Bahwa akibat Hukum dilakukannya Peralihan Kredit (TAKE OVER), seluruh Sertifikat Tergugat 1 menjadi jaminan milik Verena, mekanisme Peralihan Kredit yang seharusnya dilakukan untuk kepentingan Kreditur Baru (Verena), adalah,
 - Harus dilakukan Roya pada Kantor Badan Pertanahan berdasarkan lampiran Surat Pelunasan dan Pengantar Roya yang diberikan Penggugat.
 - Dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan
 - Setelah Roya selesai dilakukan seharusnya dibebani dengan Hak Tanggungan

Akan tetapi mengingat sertifikat-sertifikat yang menjadi jaminan Verena tersebut akan dipasarkan /dijual oleh Tergugat 1, maka atas permohonan Tergugat I serta itikad baik dan kepercayaan Verena kepada Tergugat 1 menunda dipasangnya Hak Tanggungan dan Menitipkan 35 (tigapuluh lima) sertifikat dikantor Tergugat II, dengan alasan bila ada unit terjual baik secara tunai/bertahap atau KPR akan memudahkan karena,

- a. Efisiensi waktu tidak harus melepaskan Hak Tanggungan
 - b. Hemat Biaya agar tidak perlu dilakukan Roya saat pelunasan sertifikat secara partial.
6. Bahwa Atas kepercayaan Verena mengabulkan permintaan Tergugat 1, sehingga semua sertifikat hanya dibuatkan Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan, tanpa dibebani Hak Tanggungan yang sebenarnya



sudah menjadi ketentuan Perbankan untuk kepastian dan keamanan semua jenis Pinjaman dan Peralihan Kredit wajib dibebani Hak Tanggungan, dan Verena hanya menunjuk Tergugat II yang mana saat itu diketahui juga sebagai Notaris Penggugat untuk DiTITIPKAN dikantor sertifikat sebanyak 35 (tigapuluh lima) dengan maksud apabila Penggugat melakukan pembiayaan Kredit KPR, akan lebih mudah untuk melakukan Tutup Buka Kredit dengan serah terima sertifikat dari Notaris (Tergugat II) setelah Tergugat II mendapat konfirmasi/persetujuan dari Verena dengan bukti setor penebusan sertifikat oleh Penggugat/Tergugat 1, dengan Persyaratan dan Ketentuan yang ditetapkan yang Verena terhadap Tergugat 1,

1. Pada saat adanya Permohonan kredit oleh Calon Debitur kepada Bank Penggugat, maka Tergugat 1 menyampaikan Surat kepada Verena, Mengenai rencana Pelaksanaan Akad Kredit yang akan dilakukan melalui pembiayaan Bank Penggugat dengan maksud agar Verena menyiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan saat pelunasan kredit secara Partial oleh Tergugat 1 dan/atau Penggugat
2. Setelah Verena menerima surat rencana Pelaksanaan Akad Kredit yang dikirim Tergugat 1 maka Verena mengeluarkan dan mengirimkan Surat Persetujuan Pelaksanaan akad Kredit kepada Penggugat, yang mana dalam surat tersebut, tercantum redaksi mengenai
 - Nilai untuk penebusan sertifikat
 - Rekening pembayaran Verena untuk penebusan sertifikat secara partial
 - Mekanisme penyerahan Sertifikat, Surat Lunas dan Pengantar Roya oleh Verena kepada Penggugat.
7. Bahwa selang waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal 29 September 2016 atas Peralihan kredit yang dilakukan Verena, akan tetapi baik penggugat dan/atau tergugat I MENGABAIKAN MEKANISME PENEBUSAN SERTIFIKAT SECARA PARSIAL sesuai nama-nama debitur dibawah ini yaitu,
 1. Luzita Christianawati, tanggal 20 Juni 2017
 2. Tresna Dewie Permana, tanggal 11 September 2017
 3. Johaness Marsiano Amorsan Manoe, tanggal 27 Oktober 2017



4. Fransiska, tanggal 8 November 2017
5. Renny Indah sari, tanggal 23 November 2017
6. Anjar Wahyu Anjani, tanggal 29 Desember 2017
7. Septyarani Ester Sitanggang tanggal 29 desember 2017

Akan tetapi baik Penggugat dan Tergugat hanya melakukan satu (1) penebusan sertifikat pada Verena atas nama Luzita Christianawati yang melakukan Pengikatan Kredit pada tanggal 20 Juni 2017 dan itupun terjadi setelah melewati proses yang Panjang melalui jalur hukum dan baru dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dan Balik Nama sertifikat oleh Tergugat II pada 16 November 2022, dan selebihnya masih terdapat enam (6) orang debitur yang tidak ada realisasi sama sekali dari Penggugat/Tergugat untuk melakukan pembayaran Penebusan sertifikat. Meskipun Tergugat II selama dua (2) tahun dititipkan dan menyimpan sertifikat akan tetapi Tergugat II tidak mempunyai kewenangan untuk dapat membuat Akta Jual Beli dan Balik Nama karena seluruh sertifikat yang ada, merupakan hak dan jaminan Verena sehingga pada saat Pengikatan Kredit akta-akta yang dibuat Tergugat II adalah,

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan
 2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, dan
 3. Pengakuan Utang
8. Bahwa Melihat adanya itikad tidak Tergugat 1 dan Penggugat yang tidak pernah melakukan realisasi penebusan sertifikat yang mana Penggugat telah memberikan persetujuan kredit terhadap 6 (enam) orang debitur terhadap jaminan milik Verena maka Verena meminta Tergugat II, pada tanggal 24 Oktober 2018 untuk,
- Mengembalikan seluruh sertifikat yang berjumlah 35 (tigapuluh lima) kepada Verena II
 - Meminta Tergugat II mebebani hak Tanggungan terhadap 35 (tigapuluh lima) sertifikat jaminan milik Verena.
9. Bahwa Tergugat II, selaku Notaris dalam menjalankan Jabatannya tidak sebatas membuat akta autentik akan tetapi Notaris harus melindungi kepentingan dan hak-hak para pihak, Terhadap Pihak Ketiga yang mengambil alih kredit (Take Over) menggantikan hak-hak kreditur (Penggugat) terhadap debitur (Tergugat 1), termasuk hipotek yang menjamin pelunasan utang debitur (Tergugat 1). Berdasarkan penjelasan



tersebut Tergugat II berhak untuk melindungi siapapun termasuk Verena yang memiliki hak sebagai kreditur yang sah sebagai pemegang jaminan dan hal ini diatur dalam :

Pasal 16 UU No. 4 Tahun 1996

Mengenai hak Tanggungan yang disebutkan bahwa terjadinya peralihan piutang karena cessie, subrogasi, pewarisan maka demi hukum hak Tanggungan beralih kepada kreditur baru.

Dan untuk perlindungan dan keamanan jaminan maka Peralihan kredit diikuti dengan dipasangnya Hak Tanggungan.

10. Bahwa atas Pelunasan Kredit KYG oleh Tergugat 1 melalui Pembiayaan Peralihan kredit (TAKE OVER) oleh Verena, Penggugat Mengetahui, menyadari sepenuhnya bahwa semua Sertifikat milik Tergugat 1 berada dalam Penguasaan Pihak Ketiga/Kreditur Baru maka Lenyap dan Hapusnya hubungan hukum antara Debitur (Tergugat 1) dengan Kreditur awal (Penggugat)
11. Bahwa Tergugat 1 telah menandatangani Perjanjian Kerja sama dengan Penggugat untuk Pemberian Pembiayaan Fasilitas KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) terhadap konsumen yang berminat membeli kavling pada Perumahan Griya Citra Nirwana. Penggugat sebagai Bank sepantasnya dan sepatutnya harus melakukan penilaian terhadap status objek Tanah dan Bangunan yang akan memenuhi syarat dan ketentuan Bank Penggugat, sebelum Penggugat mengeluarkan Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (selanjutnya SP3K) kepada Calon debitur, sebagaimana tertuang dalam, dua (2) surat yang dibuat dan dikeluarkan Penggugat sendiri sebelum Pemberian Kredit dilakukan ,

A. Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K), dalam

Pasal 7.3. Penyedia kredit ini hanya berlaku dan dapat ditarik apabila:

- 7.3.1. **Tanah dan Bangunan yang akan dijadikan agunan telah memenuhi syarat dan ketentuan Bank.**
- 7.3.2. **Dokumen-dokumen atas tanah dan bangunan telah diserahkan kepada Bank dan telah memenuhi syarat dan ketentuan Bank.**

B. Perjanjian Kerjasama yang dibuat Penggugat Dengan Tergugat II, Tentang Legalisasi atau Pembuatan Perjanjian Kredit,

Halaman 21 dari 50 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bلب



Pembuatan Akta Pengakuan Hutang Dan Kuasa Menjual, Akta Jual Beli, SKMHT Dan APHT/SHT, dalam:

Pasal 1

Ruang lingkup

Pihak Pertama (Penggugat) memberikan pekerjaan kepada Pihak Kedua (Tergugat II) dan Pihak kedua menerima pekerjaan dari Pihak Pertama untuk memberikan pelayanan jasa Notaris PPAT sehubungan dengan pemberian Kredit oleh Pihak Pertama kepada Debitur.

Pasal

Tata Cara Penyerahan Pekerjaan

(1). Penyerahan pekerjaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 perjanjian ini Pihak Pertama (Penggugat) **diLakukan Dengan Penyerahan dokumen-dokumen yang diperlukan kepada Pihak Kedua (Tergugat II)** dengan dibuat dan ditandatangani Berita Acara Penyerahan Pekerjaan secara rinci

Dengan membaca Pasal-pasal yang termaktub dalam ke 2(dua) surat yang semuanya dibuat dan dikeluarkan oleh Penggugat, dapat disimpulkan bahwa Tergugat II dalam melakukan pekerjaannya berdasarkan dokumen-dokumen yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat II, yang dibuktikan dengan dibuat dan ditandatangani Berita Acara Penyerahan secara rinci.

Sehingga bagaimana mungkin Tergugat II Membuat Akta Jual Beli dan Balik nama Sertifikat bila Penggugat/Tergugat 1 Tidak ada penebusan kredit oleh Penggugat I dan/atau Tergugat I, meskipun Sertifikat asli sebelumnya ada pada kantor Tergugat II tapi Tergugat II tidak mempunyai kewenangan. Dengan melihat penjelasan yang Tergugat II sampaikan Sangatlah jelas alasan-alasan Tergugat II belum /Tidak dapat Melakukan dan Membuat Akta Jual Beli,

1. Tidak ada Penyerahkan Sertifikat kembali karena belum pernah dilakukan pembayaran penebusan sertifikat kepada Verena oleh Penggugat atau Tergugat I
2. Tidak Dititipkan biaya-biaya Pajak-pajak PPH dan BPHTB
3. Tidak Dibayarnya biaya proses Balik nama sertifikat kepada Tergugat II.

Halaman 22 dari 50 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bلب



12. Bahwa dalam pemberian Kredit Perbankan dibenarkan untuk Proses KPR Notaris membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang mana Objek jaminan sedang berada dalam penguasaan /jaminan Kreditur di Bank lain, Sama sekali Tidak Menyalahi Aturan karena mekanisme ini dikenal dengan istilah subrogasi yang mana diatur oleh Undang-Undang, sepanjang Bank menaati dan menjalankan Prinsip Kehati-hatian.
13. Bahwa terdapat 6 (enam) Debitur yang menanggung kerugian karena sebelum kekecewaan dan, kemarahan 6(enam) debitur tersebut setiap bulan mereka selalu melaksanakan kewajibannya membayar angsuran dan bunga, akan tetapi apabila selesai masa kredit/kredit dilunasi debitur tidak memiliki sertifikat akibat Penggugat kelalaian, kecerobohan Penggugat yang tidak melaksanakan **Prinsip Kehati-hatian Bank**, sebagaimana diamanatkan dalam, Pasal 2 UU No. 7 Tahun 1992
- Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan Prinsip kehati-hatian.
- Seharusnya Penggugat untuk keamanan dan kepentingan Penggugat dan Debitur, Penggugat harus lebih Pro aktif, Kooperatif untuk melakukan komunikasi dengan Verena sebagai kreditur Tergugat 1 yang memegang jaminan untuk dilakukan kesepakatan, ketaatan mengenai penebusan sertifikat secara partial dengan Menyetorkan sejumlah uang ke Rekening Verena sesuai dengan nilai penebusan, mendampingi/mengawal Tergugat 1 untuk mengambil sertifikat, akan tetapi Penggugat atas kelalaian/Kecerobohan/Tidak mengerti/Kurangnya Pemahaman /Kurangnya Pengetahuan terhadap Standart Pemberian Kredit Perbankan, sehingga menyetor dana pencairan seluruhnya ke rekening Tergugat 1, sehingga Tergugat 1pun Atas Itikad Tidak Baik, tidak melakukan Penebusan sertifikat yang seharusnya menjadi jaminan Penggugat, dan dikemudian hari saat berakhir jangka waktu kredit debitur atau pelunasan kredit yang dipercepat oleh debitur menjadi Hak Debitur.
14. Bahwa Penggugat selaku Bank seharusnya dituntut berhati-hati dalam mengelola risiko kredit untuk meminimalkan potensi kerugian dengan memerhatikan asas-asas prekreditasi dan harus dapat memberi



perlindungan keamanan terhadap jaminan yang merupakan hak debitur kelak dengan bertanggungjawab terhadap semua proses-proses yang sejak awal permohonan kredit diajukan, saat pemberian kredit, pasca pemberian kredit dan sampai pembiayaan lunas, agar tidak ada pihak manapun yang dirugikan

15. Bahwa dengan uraian dan penjelasan yang Tergugat II sampaikan SANGAT JELAS FAKTA bahwa kerugian yang diderita Penggugat, Murni akibat Tidak Menaati dan Menjalankannya Prinsip Kehati-hatian, Tergugat II menilai Penggugat Lalai, Ceroboh, Kurang pemahaman, Kurang Pengetahuan dalam memberikan Pencairan Kredit Kepada Tergugat 1 yang mana Penggugat mengabaikan surat yang diberikan Verena sebagai Kreditur pemegang jaminan sehingga saat pencairan kredit, Tergugat 1 Tidak melakukan penebusan sertifikat secara partial kepada Verena, seharusnya Penggugat pro aktif untuk mendampingi, mengawal Tergugat 1 untuk mengambil alih sertifikat yang akan dijadikan jaminan Penggugat dan Hak debitur kelak.
16. Bahwa dalam Pokok Perkara Tanggapan Replik Penggugat menyatakan bahwa Tergugat II tidak melakukan kewajiban Penyelesaian AJB dalam Hal ini Tergugat II menilai Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Menyalahkan, dan Menggiring Tergugat II sebagai Alibi untuk bertanggungjawab atas kerugian yang sebenarnya diderita debitur Bukan Penggugat semata, karena Penggugat menyadari dan Mengetahui benar Dimana keberadaan dan status sertifikat, akan tetapi Penggugat Mengabaikan prosedur dan mekanisme dalam pengamanan jaminan Milik para debitur, karena saat pencairan kredit KPR yang diberikan pada debitur, baik Penggugat / Tergugat 1 Tidak pernah beritikad baik untuk menebus, mengambil sertifikat yang ada pada Verena akan tetapi, Penggugat mencari keuntungan dengan menikmati angsuran tiap bulan yang disetorkan para debitur yang apabila saat kredit Lunas/dilunasi, Penggugat Tidak dapat menyerahkan Sertifikat asli yang merupakan hak Debitur.
17. Bahwa Gugatan Penggugat berusaha melibatkan dan Mangait-gaitkan Tergugat II untuk menanggung kerugian, kesalahan Penggugat yang sebenarnya TIDAK ADA KORELASI/HUBUNGAN KAUSAL sama sekali, karena Tidak ada Kesalahan,dan Cacat Hukum yang diperbuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II dalam Kapasitasnya sebagai Notaris /PPAT selaku Pejabat umum yang mempunyai kedudukan Mandiri, Tidak berpihak baik kepada Kreditur maupun Debitur serta dalam melakukan pekerjaan Tergugat II telah menjalankan sesuai Tugas, wewenang dan prosedur. Tidak ada Kesalahan dan cacat hukum bahkan semua akta-akta sepanjang Pengikatan kredit yang dilakukan dan dibuat Tergugat II sampai saat ini tidak pernah dibayar sepeserpun oleh Penggugat.

18. Bahwa Tuntutan Penggugat untuk Menuntut Ganti Rugi kepada Tergugat II dalam Gugatan Tidak Relevan dan Tidak mempunyai Dasar dan Alasan, karena Tidak ada kepentingan, keuntungan dalam hal apapun, Tidak ada Manfaat dan korelasi apapun terhadap pihak-pihak yang ada dalam peristiwa/keadaan yang terjadi bagi Tergugat II dan terlihat Penggugat tidak menguasai, tidak memahami masalah yang terjadi dan mengkambing hitamkan Tergugat II.

19. Bahwa akibat Gugatan dan dalil-dalid Penggugat yang Tidak Mendasar dan Tidak Bertanggung jawab. Tergugat II menderita kerugian

- Waktu
- Nama Baik
- Tenaga
- Pikiran
- Mental
- Materi

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut, Tergugat II Memohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berkenan untuk menjatuhkan Putusan yang Amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menolak seluruh Eksepsi yang diajukan Penggugat.
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM PROVISI

Menolak seluruh Provisi dari Penggugat.

PRIMAIR

1. Menerima dan/atau Mengabulkan seluruh Eksepsi/Jawaban dan Duplik Tergugat II.

Halaman 25 dari 50 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Menolak atau setidaknya-tidaknya Tidak Menerima Gugatan dan Replik dari Penggugat.
3. Menolak Tuntutan Ganti Rugi yang diajukan Penggugat.
4. Menghukum Penggugat untuk Membayar seluruh Biaya Perkara.

SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim Yang Terhormat yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain, Mohon Putusan seadil-adilnya (Et aequo et Bono).

Demikian Eksepsi, Jawaban serta Duplik saya ini, Atas perkenan Yang Terhormat Hakim Ketua dan Majelis Hakim saya Ucapkan Terima Kasih.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat VII telah menanggapi gugatan Penggugat dengan surat jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Hak Guna Bangunan No. 580/Desa Karyawangi, terbit tanggal 03/03/2015 atas nama PT. TARUNA BANGUN PERKASA asal hak Pemisahan Surat Ukur No. 00330/Karyawangi/2014 tanggal 11/12/2014 Luas. 135 m2
2. Hak Guna Bangunan No. 585/Desa Karyawangi, terbit tanggal 03/03/2015 atas nama PT. TARUNA BANGUN PERKASA asal hak Pemisahan Surat Ukur No. 00335/Karyawangi/2014 tanggal 11/12/2014 Luas. 120 m2
3. Hak Guna Bangunan No. 605/Desa Karyawangi, terbit tanggal 03/03/2015 atas nama PT. TARUNA BANGUN PERKASA asal hak Pemisahan Surat Ukur No. 00355/Karyawangi/2014 tanggal 11/12/2014 Luas. 120 m2
4. Hak Guna Bangunan No. 615/Desa Karyawangi, terbit tanggal 03/03/2015 atas nama PT. TARUNA BANGUN PERKASA asal hak Pemisahan Surat Ukur No. 00365/Karyawangi/2014 tanggal 11/12/2014 Luas. 160 m2
5. Hak Guna Bangunan No. 619/Desa Karyawangi, terbit tanggal 03/03/2015 atas nama PT. TARUNA BANGUN PERKASA asal hak Pemisahan Surat Ukur No. 00369/Karyawangi/2014 tanggal 11/12/2014 Luas. 161 m2
6. Hak Guna Bangunan No. 644/Desa Karyawangi, terbit tanggal 03/03/2015 atas nama PT. TARUNA BANGUN PERKASA asal hak Pemisahan Surat Ukur No. 00394/Karyawangi/2014 tanggal 11/12/2014 Luas. 119 m2

Halaman 26 dari 50 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini mohon dengan hormat agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak diterima ;
2. Munghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Demikian Jawaban Turut Tergugat VII apabila Majelis Hakim yang menangani perkara ini berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya..

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat II dan Turut Tergugat VII, Penggugat telah mengajukan replik sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat II di dalam Jawaban Gugatan tertanggal 25 Juni 2024, kecuali untuk hal-hal yang secara tegas pula diakui kebenarannya oleh Penggugat.
2. Bahwa Penggugat menyangkal dalil jawaban Tergugat II pada point 8 yang menyatakan Penggugat tidak beritikad baik karena telah memberikan persetujuan kredit kepada 6 (enam) debitur, perlu diketahui bahwa Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan pihak lain sehingga yang mempunyai tanggung jawab dan hubungan hukum terkait penebusan kepada pihak lain yaitu Tergugat I terhadap sertifikat tanah SHGB No. 585, SHGB No. 615, SHGB No. 580, SHGB No. 619, SHGB No. 605 dan SHGB No. 644 atas nama PT Taruna Bangun Perkasa sebagai jaminan KPR Penggugat dan terhadap sertifikat tersebut kewajiban dari Tergugat II untuk menyelesaikannya ke atas nama debitur dan menyerahkannya kembali kepada Penggugat.
3. Bahwa menanggapi dalil jawaban Tergugat II pada point 11 mengenai syarat yang perlu dipenuhi dalam Surat Penegasan Persetujuan Kredit (SP3K) yang dimaksud oleh Tergugat II itu merupakan syarat yang perlu dipenuhi oleh calon debitur mengenai bahwa persetujuan dapat dilanjutkan akad dengan memenuhi hal tersebut, namun dalam faktanya persetujuan kredit terhadap 6 (enam) debitur untuk akad kredit keluar berdasarkan Surat Keterangan dari Tergugat II dengan rincian surat:
 - I. No. 181/SEB/Not Cmh/XII/2017 tanggal 28 Desember 2017.

Halaman 27 dari 50 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bلب

Disclaimer

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



- II. No. 149/SEB/Not Cmh/XI/2017 tanggal 8 November 2017,
- III. No. 121/SEB/Not Cmh/IX/2017 tanggal 11 September 2017,
- IV. No. 140/SEB/Not Cmh/X/2017 tanggal 27 Oktober 2017,
- V. No. 180/SEB/Not Cmh/XII/2017 tanggal 28 Desember 2017

Bahwa Surat Keterangan tersebut berdasarkan Pengikatan Jual Beli yang dilegalisasi oleh Tergugat II serta proses balik nama keatas nama masing-masing debitur yang melaksanakan akad kredit dan akan menyerahkan kepada Penggugat Sertifikat tersebut sebagai jaminan kredit Penggugat selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari setelah tanggal akad kredit yang mana hal tersebut membuktikan kesanggupan dari Notaris bahwa terhadap sertifikat yang telah dibuatkan Perjanjian Jual Beli akan selesai dan akan diserahkan kepada Penggugat untuk menjadi agunan kredit.

- 4. Bahwa pada faktanya "apa yang diperjanjikan" Tergugat II diatas adalah tidak benar adanya, karena sampai dengan saat ini Penggugat tidak pernah menerima penyerahan sertipikat seperti yang diperjanjikan oleh Tergugat II, bahkan sertipikat yang semestinya menjadi jaminan KPR telah dijaminakan juga ditempat lain.
- 5. Bahwa Tergugat II dengan jelas-jelas telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan UU Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, disisi lain perbuatan Tergugat II mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, karena Penggugat berpotensi kehilangan jaminan Kredit atas nama Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI.
- 6. Bahwa Penggugat juga menanggapi point 11 angka 2 yang mana Tergugat II menyatakan "tidak dititipkannya biaya-biaya Pajak-Pajak PPH dan BPHTB" hal ini bertentangan pada Surat Keterangan yang dibuat oleh Tergugat II, dalam Surat Keterangan yang dibuat oleh Tergugat II pada angka 5 Pajak PPH dan BPHTB telah dititipkan pada Kantor Notaris Suzie Elizabeth Baay. Hal ini menguatkan bahwa Tergugat II tidak amanah dalam Surat Keterangan yang dibuatnya yang mana hal ini dapat dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum.
- 7. Bahwa terhadap jawaban dari Turut Tergugat VII menyatakan benar kepemilikan tanah atas nama Tergugat I, sehingga sudah tepat untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memerintahkan kepada Tergugat I untuk menyerahkan sertifikat SHGB No. 585, SHGB No. 615, SHGB No. 580, SHGB No. 619, SHGB No. 605 dan SHGB No. 644 setelah dilakukan proses balik nama sertifikat atas nama Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI dan diserahkan kepada Penggugat

8. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak memberikan Jawaban serta tidak membantah gugatan Penggugat dan dengan tidak memberikan jawaban maka Tergugat I mengakui kebenaran dalam gugatan Penggugat sehingga Tergugat I terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
9. Bahwa karena jawaban Tergugat II secara umum tidak membantah gugatan Penggugat, maka Tergugat II juga terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat sebagaimana yang telah diuraikan dalam gugatan terdahulu, oleh karena itu tidak berlebihan apabila Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengabulkan seluruh gugatan Penggugat dan menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan sertipikat hak atas tanah kepada Penggugat sebagai jaminan KPR atas nama Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI.

Berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat kemukakan dalam Replik ini, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dan selanjutnya berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Mengabulkan permohonan sita persamaan untuk seluruhnya,-
2. Meletakkan sita Persamaan terhadap bidang tanah beserta bangunannya yang terletak di Perumahan Griya Citra Nirwana terletak di Karyawangi, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat dengan bukti kepemilikan:
 - a) SHGB No. 585 dengan luas 120 m2 atas nama PT. Taruna Bangun Perkara;
 - b) SHGB No. 615 dengan luas 160 m2 atas nama PT. Taruna Bangun Perkara;
 - c) SHGB No. 580 dengan luas 120 m2 atas nama PT. Taruna Bangun Perkara;

Halaman 29 dari 50 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bلب



Perkara;

d) SHGB No. 619 dengan luas 161 m2 atas nama PT Taruna Bangun

Perkara;

e) SHGB No. 605 dengan luas 120 m2 atas nama PT. Taruna Bangun

Perkara;

f) SHGB No. 644 dengan luas 119 m2 atas nama PT. Taruna Bangun

Perkara.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya,-
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat,-
3. Menyatakan sah dan berharga terhadap sita persamaan yang telah diletakkan terhadap :
 - a) SHGB No. 585 dengan luas 120 m2 atas nama PT. Taruna Bangun Perkara;
 - b) SHGB No. 615 dengan luas 160 m2 atas nama PT. Taruna Bangun Perkara;
 - c) SHGB No. 580 dengan luas 135 m2 atas nama PT. Taruna Bangun Perkara;
 - d) SHGB No. 619 dengan luas 161 m2 atas nama PT Taruna Bangun Perkara;
 - e) SHGB No. 605 dengan luas 120 m2 atas nama PT. Taruna Bangun Perkara;
 - f) SHGB No. 644 dengan luas 119 m2 atas nama PT. Taruna Bangun Perkara.
4. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan sertifikat SHGB No. 585, SHGB No, 615, SHGB No. 580, SHGB No. 619, SHGB No. 605 dan SHGB No. 644 kepada Penggugat sebagai jaminan KPR atas nama Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI.
5. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar pelunasan kredit atas nama Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI

Halaman 30 dari 50 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bلب



sebesar outstanding kredit per tanggal 26 Januari 2024 sebesar **Rp. 2.495.270.905 (dua milyar empat ratus sembilan puluh lima juta dua ratus tujuh puluh ribu Sembilan ratus lima rupiah)** maksimal 3 bulan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap, apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat menyerahkan sertipikat hak atas tanah tersebut kepada Penggugat,

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap,-
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan duplik sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II Tetap pada Dalil-dalil semula sebagaimana yang telah disampaikan dan diuraikan dalam JAWABAN atas Gugatan Penggugat terdahulu dan MENOLAK semua Dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali hal-hal yang diakui oleh Tergugat II secara Tegas tentang Fakta dan Kebenarannya.
2. Bahwa Gugatan Penggugat **Error in Persona** karena Penggugat Keliru Menarik Tergugat II (*Gemis aanhoeda nigheid*), karena Tergugat II telah melakukan pekerjaan sesuai dengan wewenang dan kapasitas Tergugat II.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan Tergugat II dalam bagian EKSEPSI tersebut diatas, mohon dianggap dikemukakan Kembali termasuk dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat II MENOLAK Seluruh Dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam Repliknya tertanggal 17 Juni 2024, Kecuali yang diakui secara Tegas oleh Tergugat II.
3. Bahwa ijinan Tergugat II menyampaikan Fakta-fakta,
 - Pada awalnya Tergugat I selaku pemilik tanah yang terletak di Kabupaten Bandung Barat, kecamatan Parongpong, Desa



Karyawangi yang saat ini dikenal dengan Perumahan Griya Citra Nirwana I, menjalin Perjanjian Kerjasama dengan Penggugat pada tahun 2014 untuk modal kerja pembiayaan proyek perumahan pembangunan yang dikenal dengan KYG (Kredit Yasa Griya) sebagai persyaratan kredit maka Tergugat I harus menyerahkan sejumlah 11 (sebelas) sertifikat sebagai jaminan yang saat itu yang Hak Tanggungan diikat oleh Notaris Cahya Ningsih Tedjawisastra.

- Selang 2 (dua) tahun, kredit yang diberikan Penggugat, kredit modal yang diberikan dirasa tidak mencukupi untuk pembangun perumahan milik Tergugat I, sehingga Tergugat I Mengajukan Pembiayaan Peralihan kredit (Take Over) kepada Lembaga Keuangan PT VERENA MULTI FINANCE (selanjutnya disebut Verena), dan Permohonan Tergugat I DISETUJUI Verena pada tanggal 29 September 2016, sehingga pada tanggal 4 Oktober 2016 ditandatangani Perjanjian Pembiayaan Kredit Antara Verena dan Tergugat I dan pada tanggal yang sama juga yaitu 4 Oktober 2016, Verena Melakukan Pelunasan Kredit milik Tergugat I kepada Penggugat dan saat itupun dikeluarkan Surat Keterangan Lunas Fasilitas Kredit oleh Penggugat, maka sejak pelunasan dilakukan Verena kepada Penggugat, maka seluruh jaminan yang berjumlah 11 (sebelas) sertifikat beralih /berpindah menjadi jaminan milik Verena dan bukan lagi jaminan milik Penggugat.
 - Akan tetapi dikarenakan kredit modal kerja yang diberikan Verena lebih besar dari modal kerja yang diberikan Penggugat sebelumnya yaitu sebesar 5.800.000.000 (lima milyar delapan ratus juta rupiah) maka selain Verena mengambilalih Jaminan yang ada sebelumnya pada Penggugat sebanyak 11 (sebelas) sertifikat, Verena juga mengisyaratkan dengan penambahan jaminan sertifikat yang ada pada Tergugat I, sehingga seluruhnya berjumlah 35 (tigapuluh lima) sertifikat dan/atau seluruh sertifikat dalam perumahan yang dimiliki Tergugat I.
4. Bahwa dengan melihat penjelasan pada point 3 yang disampaikan Tergugat II sudah sangat Jelas diketahui Penggugat keberadaan sertifikat perumahan milik Tergugat I tidak lagi berada dalam tangan Tergugat I akan tetapi berada dalam penguasaan /jaminan kredit milik Verena.



5. Bahwa tahun 2017 atau selang waktu 1 (satu) tahun sejak Tergugat I memperoleh kredit pembiayaan dari Verena, terdapat permohonan Kredit KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) konsumen Griya Citra Nirwana yaitu atas nama Turut Tergugat I,II,III,IV,V,VI

- Tresna Dewie
- Johannes Marsiano
- Fransiska
- Renny Indah Sari
- Anjar Wahyu
- Septyarani Ester
- Sebelum Penggugat Memberikan Persetujuan dan Pemberian Kredit KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) kepada konsumen yang akan membeli unit di Perumahan **Griya Citra Nirwana**, milik Tergugat I, antara Penggugat dan Tergugat I telah melakukan Perjanjian Kerjasama untuk pembiayaan KPR konsumen Tergugat I, artinya dan sudah seharusnya Penggugat mengetahui dengan BENAR keberadaan dan status Sertifikat milik Tergugat I yang akan dijadikan objek dalam transaksi jual beli melalui Pembiayaan kredit KPR Penggugat.

Sudah menjadi aturan dalam Lembaga keuangan Bank dan juga Non Bank yang memiliki dan/atau mengeluarkan produk kredit sebelum pemberian Kredit diberikan WAJIB melakukan proses Analisa Kredit terhadap calon Debitur dan Jaminannya dengan aktualisasi PRINSIP 5C.

Artinya pada saat Turut tergugat I,II,III,IV,V,VI mengajukan Kredit KPR, maka Penggugat seharusnya sudah tahu benar keberadaan dan status sertifikat yang akan dijadikan Jaminan Penggugat sebelum kredit diberikan yaitu seluruh sertifikat berada dalam pada Verena, akan tetapi dalam Replik Penggugat point 2 Menyatakan,"bahwa Penggugat Tidak ada hubungan hukum dengan pihak lain terkait dengan penebusan kepada pihak lain.

6. Bahwa Tergugat II selaku Notaris, ditunjuk oleh Penggugat untuk melakukan Pengikatan Kredit setelah Penggugat melakukan Analisa kredit, Verifikasi terhadap calon Debitur yaitu Character, Capacity, Capital dan condition juga Penggugat harus dan memastikan keamanan



terhadap Collateral (jaminan) yang ada pada Tergugat 1, sehingga saat Penggugat memberikan surat order kepada Tergugat II untuk melakukan pengikatan kredit artinya Penggugat Sudah menyetujui pemberian Kredit dengan memastikan keamanannya setelah melakukan uji tuntas melalui mekanisme yang dipersyaratkan UU Perbankan, jadi tidak serta Tergugat II melakukan pengikatan kredit kepada Turut Tergugat bila Penggugat tidak merasa kelangsungan kredit akan aman

Dengan melihat pernyataan diatas, Penggugat sangatlah Ceroboh dan tidak menjalankan Prinsip Kehati-hatian karena memberikan kredit tanpa mengetahui, menanyakan dan melihat fisik dan status sertifikat yang akan dijadikan jaminan atas pemberian kredit kepada Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan Penggugat juga mencairkan kredit Turut Tergugat kepada Tergugat I yang mana seharusnya Penggugat mendampingi Tergugat I melakukan pembayaran dan penebusan sertifikat secara partial/pelunasan kredit secara partial kepada Verena akan tetapi Penggugat melakukan pencairan kredit langsung kepada Tergugat I sehingga atas ITIKAD TIDAK BAIK Tergugat I dengan sengaja Tidak melakukan penebusan sertifikat yang seharusnya menjadi jaminan Penggugat dan kelak akan menjadi hak Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI saat kredit mereka Lunas/dilunasi .

7. Bahwa Sangatlah Tidak Beralasan dan Tidak Benar Penggugat dalam Replik Penggugat point 4, meminta Tergugat II menyerahkan sertifikat yang sebenarnya Penggugat tahu Benar sertifikat tersebut tidak berada dalam tangan Tergugat I dan Tergugat II akan tetapi berada dan merupakan jaminan milik Verena dan bagaimana mungkin Tergugat II diminta untuk membuat Akta Jual beli dan penyerahan sertifikat yang Fakta dan Nyatanya Penggugat sangat tahu betul semua kerugian yang terjadi diakibatkan Kesalahan, kelalaian Penggugat yang tidak Mendampingi Tergugat 1 untuk melakukan Penebusan sertifikat kepada Verena, sehingga Tidak Relevan dan Sangat Mengada-ada Penggugat menuntut dan Menggugat Tergugat II untuk menyerahkan sertifikat-sertifikat dan mengklaim Tergugat II Melakukan perbuatan melawan Hukum karena semua kerugian yang terjadi semua akibat kelalaian, dan Ketidak Hati-hatian Penggugat sendiri dalam melakukan Pekerjaannya akan tetapi Penggugat menyudutkan, menyalahkan, mengorbankan



Tergugat II untuk Menganti Kerugian yang sebenarnya semua diakibatkan oleh Penggugat sendiri.

8. Bahwa menjawab point no 5 dalam Replik Penggugat, menyatakan Tergugat tidak menjalankan tugas dan wewenangnya, telah Tergugat II sampaikan dalam setiap penjelasan, Tergugat II melakukan Pengikatan Kredit kepada Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI setelah Penggugat melakukan Persetujuan pemberian kredit yang artinya Penggugat telah melakukan Analisa Kredit yang dianggap tidak berisiko dan aman bukan serta merta Tergugat II membuat akta-akta seketika dan spontanitas karena wewenang dan tugas Tergugat II sebagai Notaris adalah Membuat Akta Otentik dan juga sebagai PPAT bertugas melakukan kegiatan pendaftaran Tanah bila semua persyaratan dilengkapi dan diserahkan oleh tergugat I dan/atau Penggugat sehingga atas dasar apa Tergugat II membuat akta Jual beli, balik nama sertifikat dan Harus Menyerahkan sertifikat kepada Penggugat bila Tergugat I dan Penggugat TIDAK PERNAH Menyerahkan sertifikat kepada Tergugat II, sehingga akta-akta yang dibuat Tergugat II sambil menunggu Tergugat I dan/atau Penggugat menyerahkan sertifikat, adalah:

- Pengikatan Jual Beli
- Surat Kuasa Membebaskan Tanggungan
- Pengakuan Hutang

Dan apabila sertifikat telah diserahkan baik oleh Penggugat dan/atau Tergugat I kepada Tergugat II maka tidak ada alasan Tergugat II tidak membuat Akta Jual beli, dan sesuai pernyataan Tergugat II untuk proses penyelesaian balik nama di Badan Pertanahan Nasional akan selesai selambat-lambatnya dalam waktu 60 (enam puluh hari).

9. Bahwa dalam Pemberian Kredit lazim terjadi mekanisme TAKE OVER yaitu bila sertifikat yang akan menjadi Jaminan masih berada dalam Jaminan Kreditur lain selama prosedur dilakukan dengan baik dan benar, akan tetapi Tergugat I dan/atau Penggugat tidak Melakukan proses PENEBUSAN SERTIFIKAT secara Partial kepada Verena sehingga masalah ini terjadi dan sangat merugikan Turut Tergugat karena bila dikemudian hari kredit mereka Lunas dan/atau Dilunasi tetapi Turut Tergugat tidak memiliki sertifikat yang seharusnya menjadi haknya akibat Penggugat Lalai, Ceroboh dan/atau kurangnya pemahaman sehingga



Penggugat menyerahkan pencairan kredit, semua tanggungjawab dan kepercayaan penuh kepada Tergugat I dan atas Itikad Tidak Baik Tergugat I Tidak melakukan penebusan sertifikat yang harusnya menjadi jaminan milik Penggugat akan tetapi Penggugat dengan sengaja Menyeret, Menyudutkan, menyalahkan, Menyertakan, mengalihkan Tergugat II atas kesalahan Tergugat I dan/atau Penggugat dengan Gugatan Perbuatan Melawan hukum dan menuntut tanggungjawab renteng kepada Tergugat II, yang sebenarnya akibat kesalahan Tergugat I dan/atau Penggugat sendiri agar Penggugat dibebaskan atas segala kerugian dan ganti rugi dengan menyalahkan Tergugat II yang tidak ada sangkut paut/korelasi atas semua kerugian yang timbul.

10. Bahwa bukan Wewenang Tergugat II Menyetujui Pemberian Kredit kepada Turut Tergugat I,II,III,IV,V,VI karena saat tergugat II ditunjuk untuk melakukan Pengikatan Kredit artinya Tergugat II melakukan kapasitasnya sebagai Notaris Hanya sebagai administrator yang mencatat menuangkan isi kebijakan Penggugat dalam akta-akta untuk Tergugat II mengesah, mendaftarkan bila semua persyaratan diberikan Tergugat I dan/Penggugat lengkap karena semua yang bersifat kelengkapan,keabsahan, keamanan seharusnya sudah melalui verifikasi team Penggugat berdasarkan kehati-hatian dengan menerapkan Prinsip 5C, sebelum Penggugat meminta Tergugat II melakukan Pengikatan kredit.
11. Bahwa Penggugat sebagai Lembaga keuangan yang mempunyai factor subjektivitas atau kepentingan yang lebih dominan sering menyalahgunakan kedudukan, Tergugat II sebagai Notaris yang ditunjuk untuk melakukan pengikatan meskipun dalam jabatannya yang seharusnya independent sering dipaksa untuk melakukan, berbuat sesuai dengan kepentingan dan keuntungan sepihak Penggugat, tidak adanya posisi tawar menawar (bargaining) baik terhadap Tergugat II maupun kepada Turut Tergugat, seperti halnya dengan Cover Note yang redaksinya didikte oleh Penggugat untuk melancarkan proses pemberian kredit Penggugat Adapun bila terjadi permasalahan Notaris dalam hal ini Tergugat II yang dirugikan dan dikorbankan, Tergugat II dalam menjalankan jabatannya semaksimal mungkin bekerja secara professional akan tetapi ada kalanya diperlukan itikad baik, dan hati



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nurani yang akhirnya Tergugat II turut terseret dan dijadikan alibi untuk semua perbuatan dan itikad tidak baik Tergugat I yang sama sekali Tergugat II Tidak terlibat dan Berkorelasi baik atas keuntungan Tergugat I dan Kerugian Penggugat maupun Turut Tergugat I,II,III,IV,V,VI.

12. Bahwa berdasarkan uraian yang Tergugat II kemukakan SANGAT JELAS FAKTA bahwa Kerugian yang diderita Penggugat Murni akibat Itikad Tidak Baik Tergugat I dan KeLalaian, Kecerobohan Penggugat sendiri yang juga menyebabkan kerugian Tergugat II, dan Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI.
13. Bahwa Gugatan Penggugat berusaha menyalahkan, mengkait-kaitkan Tergugat II untuk menanggung kerugian yang sebenarnya Tidak Ada KORELASI/HUBUNGAN KAUSAL sama sekali, karena Tergugat II telah menjalankan pekerjaan sesuai aturan dan kewenangan.
14. Bahwa Tuntutan Penggugat untuk Menuntut Tergugat II membayar Pelunasan Kredit Turut Tergugat I,II,III,IV,V,VI secara Tanggung Renteng sangat Tidak Relevan dan Tidak mempunyai Alasan dan Dasar.
15. Bahwa akibat Gugatan dan Dalil-dalil Penggugat yang Tidak Benar dan Tidak mendasar, Tergugat II menderita kerugian,
 - Waktu
 - Nama Baik
 - Tenaga
 - Pikiran
 - Materi

Maka berdasar uraian-uraian tersebut, Tergugat II Memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berkenan untuk dapat Menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menolak Seluruh Eksepsi yang diajukan Penggugat.
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM PROVISI

Menolak seluruh Tuntutan Provisi dari Penggugat

PRIMAIR

1. Menerima dan/Mengabulkan Seluruh Eksepsi/Jawaban dan Duplik Tergugat II.

Halaman 37 dari 50 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Menolak atau setidaknya-tidaknya Tidak Menerima Gugatan dan Replik dari Penggugat.
3. Menghukum Penggugat untuk Membayar uang paksa dan seluruh Biaya Perkara.
4. Menolak Tuntutan penyerahan 6 (enam) sertifikat HGB dan Ganti Rugi secara Tanggung Renteng yang diajukan Penggugat.

SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Et aequo et Bono).

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat telah mengajukan foto copy bukti surat yang telah diberi materai cukup, yaitu :

1. Fotokopi Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 29 Desember 2017, diberi tanda P-1a;
2. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 181/SEB/Not-Cmh/XII/2017 tanggal 28 Desember 2017, diberi tanda P-1b;
3. Fotokopi Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 08 November 2017, diberi tanda P-2a;
4. Fotokopi Surat Keterangan nomor 149/SEB/No.Cmh/XI/2017 tanggal 08 November 2017, diberi tanda P-2b;
5. Fotokopi Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 11 September 2017, diberi tanda P-3a;
6. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 121/SEB/Not-Cmh/IX/2017 tanggal 11 September 2017, diberi tanda P-3b;
7. Fotokopi Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 23 November 2017, diberi tanda P-4;
8. Fotokopi Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 27 Oktober 2017, diberi tanda P-5a;
9. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 140/SEB/Not-Cmh/X/2017 tanggal 27 Oktober 2017, diberi tanda P-5b;
10. Fotokopi Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 29 Desember 2017, diberi tanda P-6a;

Halaman 38 dari 50 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bلب

Disclaimer

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



11. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 180/SEB/Not-Cmh/XII/2017 tanggal 28 Desember 2017, diberi tanda P-6b;
12. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Nomor 0000620171122000011 tanggal 28 Desember 2017 atas nama Anjar Wahyu Anjani, diberi tanda P-7;
13. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Nomor 0000620171002000007 tanggal 08 November 2017 atas nama Fransiska, diberi tanda P-8;
14. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Nomor 00006201707050000051 tanggal 11 September 2017 atas nama Tresna Dewi Permana, diberi tanda P-9;
15. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Nomor 0000620171012000020 tanggal 23 November 2017 atas nama Reni Indah Sari, diberi tanda P-10a;
16. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 158/SEB/Not-Cmh/XI/2017 tanggal 23 November 2017, diberi tanda P-10b;
17. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Nomor 0000620171003000037 tanggal 27 Oktober 2017 atas nama Johanes marsiano Amorsan Manoe, diberi tanda P-11 ;
18. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Nomor 0000620171208000097 tanggal 28 Desember 2017 atas nama Septyarani Ester Sitanggang, diberi tanda P-12;
19. Fotokopi Rekening Koran atas nama PT Taruna Bangun Perkasa, diberi tanda P-13 ;

Foto kopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dengan pbandingnya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti tertulis tersebut, Penggugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang telah diberi materai cukup, yaitu :

1. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Legalisasi Nomor 159/LEG/XII/2017, diberi tanda TI-1 ;
2. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Legalisasi Nomor 150/LEG/XII/2017, diberi tanda TI -2 ;
3. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Legalisasi Nomor 144/LEG/XII/2017, diberi tanda TI -3 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Legalisasi Nomor 152/LEG/XII/2017, diberi tanda TI -4 ;
5. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Legalisasi Nomor 148/LEG/XII/2017, diberi tanda TI -5 ;
6. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Legalisasi Nomor 157/LEG/XII/2017, diberi tanda TI -6 ;

Foto kopi bukti surat tersebut bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan pbandingnya;

Menimbang, bahwa setelah mengajukan bukti tertulis tersebut, Tergugat I tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang telah diberi materai cukup, yaitu :

1. Fotokopi Surat Perjanjian kerjasama antara PT.Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk dengan Notaris/PPAT Suzie Elizabeth Baay,SH.,M.Kn. Nomor 000010/S/BDG.UT/PKS-NOT/XI/2016, diberi tanda TII-1 ;
2. Fotokopi Surat Perjanjian kerjasama antara PT.Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk dengan Notaris/PPAT Suzie Elizabeth Baay,SH.,M.Kn. Nomor 00006/S/BDG.UT/PKS-NOT/III/2018, diberi tanda TII-2 ;
3. Fotokopi Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) tertanggal 15 Oktober 2017, diberi tanda TII-3;
4. Fotokopi Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) tertanggal 10 Oktober 2017, diberi tanda TII-4 ;
5. Fotokopi Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) tertanggal 21 Agustus 2017, diberi tanda TII-5 ;
6. Fotokopi Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K), diberi tanda TII-6 ;
7. Fotokopi Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) tertanggal 9 Oktober 2017, diberi tanda TII-7 ;
8. Fotokopi Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) tertanggal 11 Desember 2017, diberi tanda TII-8 ;
9. Fotokopi Surat Keterangan Lunas Fasilitas Kredit BTN Nomor 548/BDG/CSMU/X/2016 tertanggal 4 Oktober 2016, diberi tanda TII-9 ;
10. Fotokopi Surat Keterangan Lunas Nomor 287/Ckr/CSMLU/X/2016 tertanggal 6 Oktober 2016, diberi tanda TII-10 ;

Halaman 40 dari 50 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bلب

Disclaimer

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



11. Fotokopi Surat Pelaksanaan Akad Kredit Rumah di Griya Citra Nirwana Nomor 005/SJT-JKT2/III/2017 tertanggal 27 Maret 2017, diberi tanda TII-11 ;
12. Fotokopi Surat Pelaksanaan Akad Kredit Rumah di Griya Citra Nirwana Nomor 007/SJT-JKT2/VI/2017 tertanggal 25 Mei 2017, diberi tanda TII-12;
13. Fotokopi Surat Nomor 006/SJT-JKT/VMF/X/2017 tertanggal 09 Oktober 2017 dari PT.Berena Multi Finance,Tbk kepada Bak BTN, diberi tanda TII-13 ;
14. Fotokopi Surat pengantar Bukti Tambahan dari Bank BTN, tertanggal 14 Agustus 2024, diberi tanda TII-14 ;
15. Fotokopi Surat Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 29 Desember 2017, diberi tanda TII-15 ;
16. Fotokopi Surat Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 08 November 2017, diberi tanda TII-16 ;
17. Fotokopi Surat Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 11 September 2017, diberi tanda TII-17 ;
18. Fotokopi Surat Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 23 November 2017, diberi tanda TII-18 ;
19. Fotokopi Surat Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 27 Oktober 2017, diberi tanda TII-19 ;
20. Fotokopi Surat Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 29 Desember 2017, diberi tanda TII-20 ;
21. Fotokopi Akta Pengakuan Utang, Nomor 21 tertanggal 29 Desember 2017, diberi tanda TII-21 ;
22. Fotokopi Akta Pengakuan Utang, Nomor 06 tertanggal 08 November 2017, diberi tanda TII-22 ;
23. Fotokopi Akta Pengakuan Utang, Nomor 07 tertanggal 11 September 2017, diberi tanda TII-23 ;
24. Fotokopi Akta Pengakuan Utang, Nomor 19 tertanggal 23 November 2017, diberi tanda TII-24 ;
25. Fotokopi Akta Pengakuan Utang, Nomor 20 tertanggal 27 Oktober 2017, diberi tanda TII-25 ;
26. Fotokopi Akta Pengakuan Utang, Nomor 19 tertanggal 29 Desember 2017, diberi tanda TII-26 ;



27. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Nomor 22 tertanggal 29 Desember 2017, diberi tanda TII-27 ;
28. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Nomor 07 tertanggal 08 November 2017, diberi tanda TII-28 ;
29. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Nomor 08 tertanggal 11 September 2017, diberi tanda TII-29 ;
30. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Nomor 20 tertanggal 23 November 2017, diberi tanda TII-30 ;
31. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Nomor 21 tertanggal 27 Oktober 2017, diberi tanda TII-31 ;
32. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Nomor 20 tertanggal 29 Desember 2017, diberi tanda TII-32 ;
33. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 181/SEB/Not-Cmh/XII/2017 tertanggal 29 Desember 2017, diberi tanda TII-33 ;
34. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 149/SEB/Not-Cmh/XI/2017 tertanggal 08 November 2017, diberi tanda TII-34 ;
35. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 121/SEB/Not-Cmh/IX/2017 tertanggal 11 September 2017, diberi tanda TII-35 ;
36. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 158/SEB/Not-Cmh/XI/2017 tertanggal 23 November 2017, diberi tanda TII-36 ;
37. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 140/SEB/Not-Cmh/X/2017 tertanggal 27 Oktober 2017, diberi tanda TII-37 ;
38. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 180/SEB/Not-Cmh/XII/2017 tertanggal 29 Desember 2017, diberi tanda TII-38 ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti tertulis tersebut, Tergugat II mengajukan saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah sebagai berikut :

1. Sherly Karyadi :
 - Bahwa Saksi bekerja sebagai staff di Notaris Suzie Elizabeth Baay yang bertugas membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ;
 - Bahwa pembuatan PPJB tidak langsung membuat AJB karena belum ada asli SHM ;
 - Bahwa lazim ketika Notaris membuat PPJB namun SHM yang aslinya belum ada karena masih ditangan orang lain;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa data yang diberikan oleh BPN ketika membuat PPJB hanya memberikan data fotokopinya saja ;
- Bahwa yang memberikan order adalah pihak BTN;
- Bahwa Notaris membuat akta hanya berdasarkan permohonan dari pihak Bank dan pihak Bank seharusnya lebih tahu SHM yang asli ada di mana ;
- Bahwa Saksi tidak pernah menerima SHM asli dari pihak Bank ;
- Bahwa isi dari surat tembusan kepada Notaris dari Tergugat I kepada pihak Bank isinya terkait dengan pengikatan kredit yang nilainya Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) ;
- Bahwa gugatan yang diajukan pihak BTN yaitu terkait dengan take over;
- Bahwa AJB tersebut belum diproses pembuatannya karena SHM asli masih ada di kreditur pertama ;
- Bahwa kreditur pertama adalah PT. Verena ;
- Bahwa PT.Verena menahan SHM yang asli karena tidak ada pembayaran;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau Tergugat I ada perdamaian dengan PT. Verena ;
- Bahwa SHM yang masih dipegang oleh PT.Verena masih ada 6 (enam) lagi ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait dengan cicilan sudah lunas atau belum ;
- Bahwa Saksi bekerja di Notaris Suzie lizabeth sejak tahun 2012 ;
- Bahwa Tergugat I tidak pernah ada pembayaran karena Saksi pernah berbicara dengan Tergugat I ;
- Bahwa PPJB dan yang lainnya dibuatkan pada tahun 2016 ;
- Bahwa SHM dijaminkan kepada pihak PT.Verena ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah PT.Verena sudah membuatkan Hak Tanggungannya atau belum ;
- Bahwa SHM tersebut sekarang masih dikuasai oleh Pihak PT.Verena, kemudian ada kredit antara BTN dengan Tergugat I ;
- Bahwa awal mula SHM ada di PT.Verena karena Tergugat I punya kredit dengan BTN, kemudian di take over oleh PT.Verena. jadi

Halaman 43 dari 50 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang posisi terakhir PT. Verena yang mempunyai kredit dengan BTN ;

- Bahwa sekarang fisik SHM masih dikuasai oleh PT.Verena ;
- Bahwa pihak BTN mengetahui ada kreditur sebanyak 6 (enam) orang ;
- Bahwa produk Notaris hanya PPJB saja ;
- Bahwa uang dari bank dibayarkan kepada Developer ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat VII telah mengajukan bukti surat yang telah diberi materai cukup, yaitu :

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 00585/Desa Karyawangi atas nama PT.Taruna Bangun Perkasa, diberi tanda TTVII-1 ;
2. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 00580/Desa Karyawangi atas nama PT.Taruna Bangun Perkasa, diberi tanda TTVII-2 ;
3. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 00605/Desa Karyawangi atas nama PT.Taruna Bangun Perkasa, diberi tanda TTVII-3 ;
4. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 00615/Desa Karyawangi atas nama PT.Taruna Bangun Perkasa, diberi tanda TTVII-4 ;
5. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 00619/Desa Karyawangi atas nama PT.Taruna Bangun Perkasa, diberi tanda TTVII-5 ;
6. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 00644/Desa Karyawangi atas nama PT.Taruna Bangun Perkasa, diberi tanda TTVII-6 ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat VII tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 29 Oktober 2024;

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

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah tercantum dalam putusan dan turut pula dipertimbangkan;

TENTANG HUKUMNYA

Halaman 44 dari 50 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bلب

Disclaimer

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



Dalam Provisi :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya memohon putusan Provisi untuk meletakkan sita persamaan (*vergelijkende beslag*) sesuai dengan pasal 463 RV (*Reglement Op de Burgerlijk Rechtsbordering*) yang menjelaskan bahwa terhadap suatu objek yang telah sah diikat oleh suatu hak jaminan kebendaan (Hak Tanggungan) hanya dapat diletakkan Sita Persamaan, terhadap bidang tanah dan bangunan yang terletak di perumahan Perumahan Griya Citra Nirwana terletak di Karyawangi, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat dengan bukti kepemilikan :

- a. SHGB No. 585 dengan luas 120 m2 atas nama PT. Taruna Bangun Perkara;
- b. SHGB No. 615 dengan luas 160 m2 atas nama PT. Taruna Bangun Perkara;
- c. SHGB No. 580 dengan luas 135 m2 atas nama PT. Taruna Bangun Perkara;
- d. SHGB No. 619 dengan luas 161 m2 atas nama PT. Taruna Bangun Perkara;
- e. SHGB No. 605 dengan luas 120 m2 atas nama PT. Taruna Bangun Perkara;
- f. SHGB No. 644 dengan luas 119 m2 atas nama PT. Taruna Bangun Perkara.

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Hukum Acara yang berlaku dalam gugatan provisionil tidak diatur dalam HIR, karena itu dalam praktek diambil sebagai pedoman ketentuan-ketentuan dalam Rv yaitu Pasal 53 s/d 57 dan Pasal 332 serta Pasal 351 RV;

Menimbang, bahwa tuntutan provisionil adalah tuntutan untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan (Yurisprudensi MA Reg. No. 1070 K/Sip/1972, tanggal 7 Mei 1973);

Menimbang, bahwa karena putusan provisi adalah putusan yang bersifat serta merta, maka didalam tuntutan provisi harus tergambar adanya keadaan yang mendesak untuk dilakukannya suatu tindakan, dimana jika



tindakan itu tidak segera dilakukan akan timbul kerugian yang akan lebih sulit dipulihkan dibandingkan jika tidak dilakukan tindakan;

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung melalui Surat-Surat Edarannya, terakhir dengan SEMA No. 3 Tahun 2000 jo. SEMA No. 4 Tahun 2011 pada prinsipnya tidak melarang pengadilan menjatuhkan putusan provisionil sepanjang memenuhi ketentuan yang berlaku dan telah cukup dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa memperhatikan rumusan tuntutan dalam provisi Penggugat tersebut, ternyata untuk dapat dikabulkannya tuntutan dalam provisi dimaksud digantungkan pada penilaian hasil pembuktian dalam perkara ini. Disamping itu mengingat suatu tuntutan dalam provisi kalaulah dikabulkan senantiasa bersifat serta merta, maka tuntutan Penggugat dalam provisi tersebut, haruslah dipertimbangkan dengan seksama dengan cara memeriksa keseluruhan bukti-bukti dalam relevansinya dengan urgensi untuk dapat dikabulkannya suatu tuntutan dalam provisi, yaitu adanya suatu keadaan yang mendesak dan penting, untuk menghentikan tindakan dan ataupun melarang atau memerintahkan Tergugat untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu, agar Penggugat tidak mengalami suatu kerugian yang lebih besar;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama tuntutan provisi dan memperhatikan berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tuntutan dalam provisi (vide Pasal 53 dan 54 Rv), ternyata segala tuntutan dalam provisi Penggugat dimaksud digantungkan pada penghargaan atas keseluruhan bukti dan ataupun fakta yuridis yang akan diperiksa dalam pokok perkara, dan mengingat dalam surat gugatannya Penggugat tidak ada menggambarkan adanya kerugian yang lebih besar sekiranya tuntutan provisi Penggugat tidak dikabulkan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan Penggugat dalam provisi tersebut tidak beralasan hukum, dan karenanya dinyatakan ditolak;

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengemukakan eksepsi tentang gugatan Penggugat Error in Persona karena Penggugat keliru menarik Tergugat II (*gemis aanhoeda nigheid*), karena Tergugat II telah melakukan pekerjaan sesuai dengan wewenang dan kapasitas Tergugat II, terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Halaman 46 dari 50 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bلب



Menimbang, bahwa dalam Putusannya, Mahkamah Agung berpendapat hak dari setiap orang untuk mengajukan gugatan apabila ia merasa dirugikan oleh orang atau suatu badan dan mengenai penentuan siapa-siapa orang/subyek hukum yang akan digugat seluruhnya adalah tergantung pada kemauan dari pihak penggugat (vide Yurisprudensi M.A.R.I No.305K/Sip/1971), sehingga hanya penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya (vide Putusan Mahkamah Agung 305/Sip/1971 tertanggal 16 Juni 1971);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas telah ternyata bahwa untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya adalah kewenangan dari penggugat maka eksepsi dari Tergugat II mengenai eksepsi *error in persona* tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas dalil - dalil gugatan Penggugat diatas, Tergugat I dan Tergugat II menyangkalnya sebagaimana tertuang dalam jawaban maupun dalam dupliknya;

Menimbang, bahwa sesuai dengan hukum pembuktian maka setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut (vide Pasal 1865 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata jo Pasal 163 HIR), dan oleh karena itu kepada Penggugat dibebankan terlebih dahulu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dan berikutnya kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dibebani untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-13 sedangkan untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat I mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti TI-1 sampai dengan TI-6 dan Tergugat II mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti TII-1 sampai dengan TII-32 serta satu orang saksi;

Menimbang, bahwa dari proses jawab menjawab di antara kedua belah pihak dihubungkan dengan bukti - bukti surat yang diajukan dalam



persidangan, maka yang menjadi pokok permasalahan (sengketa pokok) yang harus dibuktikan dalam perkara ini adalah : *"Apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat ?"*;

Menimbang, bahwa sebelum menentukan apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan membahas mengenai para pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan telah memberikan fasilitas kredit rumah yang berdiri diatas bidang tanah dengan bukti kepemilikan sertifikat SHGB No. 585/Karyawangi luas 120 m2, SHGB No. 615/Karyawangi luas 160 m2, SHGB No. 580/Karyawangi luas 135 m2, SHGB No. 619/Karyawangi luas 161 m2, SHGB No. 605/Karyawangi luas 120 m2, SHGB No. 644/Karyawangi luas 119 m2 kepada Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat VI dengan jaminan berupa sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut yang dimintakan Penggugat kepada Tergugat I, namun ternyata Tergugat I tidak pernah melakukan penyerahan sertifikat-sertifikat tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya menyatakan Tergugat I telah menerima kredit modal dari Penggugat namun karena nilai yang diberikan tidak cukup maka Tergugat I Tergugat I mengajukan pembiayaan peralihan kredit (*take over*) kepada Lembaga Keuangan PT Verena Multi Finance yang telah melakukan pelunasan kredit Tergugat I kepada Penggugat sehingga seluruh jaminan yang berjumlah 11 (sebelas) sertifikat beralih menjadi jaminan milik Verena dan bukan lagi jaminan milik Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap sertifikat-sertifikat dalam perkara a quo yaitu sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00585, 00580, 00605, 00615, 00619 dan 00604 telah dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama dengan pemegang hak atas nama PT Verena Multi Finance berdasarkan bukti surat TTVII-1 sampai dengan bukti surat TTVII-6;

Menimbang, bahwa dengan terdapatnya keadaan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat gugatan a quo adalah gugatan kurang pihak karena PT Verena Multi Finance sebagai pemegang Hak Tanggungan terhadap 6 (enam) SHGB sebagai jaminan modal kredit yang diberikan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT Verena Multi Finance kepada Tergugat I yang dimintakan oleh Penggugat agar diserahkan kepada Penggugat sebagai jaminan kredit pembiayaan rumah tidak didudukkan sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan kurangnya pihak dalam perkara ini Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima/*niet ontvankelijke verklaard* (N.O);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara; Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, pasal-pasal dalam HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Provisi :

- Menolak Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.372.000.- (satu juta tiga ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 17 Desember 2024 oleh Kusman, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Daru Swastika Rini, S.H., dan Jasael, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana dibacakan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 24 Desember 2024, oleh Hakim Ketua Majelis yang didampingi oleh Dwi Sugianto, S.H., M.H., dan Novie Ermawati, S.H., dibantu Endang Misbah, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung dan telah dikirim melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

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

Kusman, S.H., M.H.,

Halaman 49 dari 50 halaman Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bلب



ttd

Novie Ermawati, S.H.,

Panitera Pengganti,

Ttd

Endang Misbah, S.H.,

Perincian Biaya :

1.	Biaya pendaftaran gugatan	: Rp.
	30.000,00	
2.	Biaya proses	: Rp. 75.000,00
3.	Biaya Panggilan Sidang	: Rp. 1.087.000,00
4.	Biaya PNBP	: Rp. 110.000,00
5.	Redaksi	: Rp.
	10.000,00	
6.	Materai	: Rp.
	10.000,00	
7.	Biaya sumpah	: Rp. _____
	50.000,00 +	
	Jumlah	: Rp. 1.372.000,00.-
		(satu juta tiga ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);