



**PUTUSAN**

Nomor : 544/PDT/2019/PT. BDG

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **TATANG EFENDI bin Haji OMON alm.**, tempat tinggal di Kp. Cijagra, RT.005/RW.010, Desa Bojongsoang, Kec. Bojongsoang, Kab. Bandung, dahulu sebagai Penggugat I;
2. **NENENG WIWI W. binti Haji OMON alm.**, tempat tinggal di Kp. Cijagra, RT.005/RW.009, Desa Bojongsoang, Kec. Bojongsoang, Kab. Bandung, dahulu sebagai Penggugat II;
3. **SUKMINI binti Haji OMON alm.**, tempat tinggal di Kp. Ciganitri, RT.005/RW.009, Desa Lengkong, Kec. Bojongsoang, Kab. Bandung, dahulu sebagai Penggugat III;
4. **RUKMINI binti Haji OMON alm.**, tempat tinggal di Kp. Cijagra, RT.002/RW.009, Desa Bojongsoang, Kec. Bojongsoang, Kab. Bandung, dahulu sebagai Penggugat IV;
5. **ASEP SUMANTRI bin Haji OMON alm.**, tempat tinggal di Kp. Cigebar, RT.001/RW.020, Desa Bojongsari, Kec. Bojongsoang, Kab. Bandung, dahulu sebagai Penggugat V;  
Penggugat I s/d Penggugat V selanjutnya disebut **PARA PEMBANDING**, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Dede Kusnandar, SH., dan Mochamad Ismail, SH., Advokat & Penasihat Hukum pada Kantor Advokat "D.Kusnandar,SH & Rekan", berkantor di Jl. Siliwangi No.78A, Kota Tasikmalaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juli 2019;

**LAWAN :**

1. **LIEMAS HANDY**, tempat tinggal di Jl. Terate No. 7, RT.008/RW.001, Kel. Samoja, Kec. Batununggal, Kota Bandung, dahulu Tergugat I selanjutnya disebut **TERBANDING I**;



2. **PT. BPR JELITA ARTA**, berkedudukan di Jl. Kopo Bihbul No. 78, Kec. Margahayu, Kab. Bandung, diwakili oleh Kuasa Hukumnya: Soni Wasista, SH,MH,Sp.1, Sena Adryana, SH., dan Ario Kriswandhani, SH., Advokat/Konsultan Hukum dari Kantor Hukum "Soni Wasista SH&Rekan", berkantor di Jl. Natuna No.19, Bandung, dahulu Tergugat II selanjutnya disebut **TERBANDING II**;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 30 Oktober 2019 Nomor 544/PEN/PDT/2019/PT. BDG serta berkas perkara Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 25 Juni 2019 Nomor 247/Pdt.G/2018/PN. Blb dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Membaca surat gugatan para Penggugat tanggal 19 Desember 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 19 Desember 2018 dengan Register Nomor 247/Pdt.G/2018/PN Blb, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Haji Omon dan Hajjah Sarmah;
2. Bahwa semasa hidup Haji Omon memiliki tanah seluas  $\pm 9.909$  M2 dengan SHM No. 443/Desa Bojongsoang di Blok Ciborete Kec. Bojongsoang Kabupaten Bandung atasnama Omon Bin Maja;
3. Bahwa tahun 1998, tanah seluas  $\pm 9.909$  M2 dengan SHM No. 443/Desa Bojongsoang di Blok Ciborete Kec. Bojongsoang Kabupaten Bandung telah dijadikan jaminan di tergugat II (PT .BPR Jelita Arta) senilai Rp.200.000.000.- (Dua Ratus Juta Rupiah);
4. Bahwa pada tahun 1999, tanah SHM No. 443/Desa Bojongsoang di Blok Ciborete Kec. Bojongsoang Kabupaten Bandung telah dilelang oleh Tergugat II (PT . BPR Jelita Arta);
5. Bahwa dalam Salinan Risalah Lelang No. 269/1999-2000 tertanggal 21 september 1999, pemenang Lelang tersebut adalah Tergugat I (Liemas Handy) dengan penawaran tertinggi senilai Rp472.000.000.- (Empat Ratus Tujuh Puluh Dua Juta Rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa pada tanggal 20 Maret 2000, tanah seluas  $\pm$  9.909 M2 dengan SHM No. 443/Desa Bojongsoang di Blok Ciborete, Kec. Bojongsoang, Kabupaten Bandung telah berganti nama yakni Tergugat I (Liemas Handy);
7. Bahwa Orangtua Para Penggugat yakni Haji Omon dan Hajjah Sarmah telah melakukan upaya hukum untuk mempertahankan hak kepemilikan atas tanah SHM No. 443/Desa Bojongsoang di Blok Ciborete Kec. Bojongsoang Kabupaten Bandung;
8. Bahwa ternyata hak kepemilikan PT. BPR Jelita Arta (Tergugat II) tersebut adalah orangtua Tergugat I yakni bernama Kang Jeli Adita dengan Jabatan Komisaris PT. BPR Jelita Arta;
9. Bahwa Para Penggugat mengetahui bahwa didalam akta pengikatan kredit tersebut yang bertindak atasnama Tergugat II (PT. BPR JELITA ARTA) adalah Nyonya KANG JELI ADITA;
10. Bahwa Nyonya KANG JELI ADITA selain sebagai komisaris di PT. BPR JELITA ARTA, sebagaimana diketahui oleh Para Penggugat, Nyonya KANG JELI ADITA juga mempunyai posisi sebagai seorang istri dari RUDY SANJAYA dan seorang ibu dari ke 4 orang anak, yaitu :
  1. LIEMAS HANDY
  2. LIEMAS CHENIN SANJAYA
  3. LIEMAS TEDY SANJAYA
  4. LIEMAS ADY SANJAYAberdasarkan data yang terdapat dicatatan data kependudukan Tahun 2015 No. KKI. : 3273131006-00028;
11. Bahwa dari data diatas point 10, Para Penggugat mengetahui bahwa ternyata dari ke 4 anak komisaris Nyonya KANG JELI ADITA dari Bank BPR JELITA ARTA tersebut ternyata salah satunya adalah Tergugat I (LIEMAS HANDY);
12. Bahwa orang yang bernama LIEMAS HANDY adalah nama orang yang telah menjadi pengganti nama H.OMON BIN MAJA sebagaimana tercatat SHM No. 443/Desa Bojongsoang di Blok Ciborete Kec. Bojongsoang Kabupaten Bandung;
13. Bahwa orang yang bernama Tergugat I (LIEMAS HANDY) juga sekaligus orang yang dikatakan sebagi pemenang lelang hak tanggungan atas jaminan milik orangtua Para Penggugat;
14. Bahwa Tergugat II (PT. BPR Jelita Arta) telah melelang aset jaminan tersebut kepada Tergugat I (LIEMAS HANDY);
15. Bahwa Tergugat II (PT. BPR Jelita Arta) sebagai pemegang Hak Tanggungan telah beritikad tidak baik dengan memiliki hak tanggungan tersebut;

Halaman 3 dari 34 Putusan Nomor 544/PDT/2019/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa PT. BPR Jelita Arta telah menjual atau melelang kepada anak pemilik BPR Jelita Arta yakni LIEMAS HANDY;
17. Bahwa PT. BPR Jelita Arta berniat ingin memiliki atau menguasai dari hak tanggungan tersebut;
18. Bahwa Tergugat II (PT. BPR jelita Arta) telah melakukan perbuatan melawan hukum, yakni ingin menguasai barang milik orang lain, dengan cara merekayasa risalah lelang, dan seolah-olah lelang tersebut terjadi dan pembelinya adalah Tergugat I (LIEMAS HANDY) serta sampai saat ini tanah beserta bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 443/Desa Bojongsoang di Blok Ciborete Kec. Bojongsoang Kabupaten Bandung tersebut masih dikuasai oleh Tergugat I;
19. Bahwa Tergugat II dan Tergugat I telah secara bersama-sama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Pasal 12 A
  1. Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan ...
  2. Ketentuan mengenai tata cara pembelian agunan dan pencairannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah
20. Bahwa dalam Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Angka 8 Pasal 12 :

Ayat (1) "Pembelian agunan oleh Bank melalui pelelangan .....

Bank tidak diperbolehkan memiliki agunan yang dibelinya dan secepat-cepatnya harus dijual kembali agar hasil penjualan dapat segera dimanfaatkan oleh Bank"

Ayat (2) "Pokok-pokok ketentuan yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah memuat antara lain :

  - a. Agunan yang dapat dibeli oleh Bank adalah agunan yang kreditnya telah dikategorikan macet selama jangka waktu tertentu;
  - b. Agunan yang telah dibeli wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka satu tahun;
  - c. Dalam jangka waktu satu tahun, Bank dapat menangguhkan kewajiban-kewajiban berkaitan dengan pengalihan hak atas agunan yang bersangkutan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa Tergugat II sudah banyak melakukan pelelangan-pelelangan terhadap jaminan milik nasabah-nasabah yang mengalami kemacetan dalam hal pembayaran angsuran;
22. Bahwa setiap lelang jaminan hak tanggungan yang telah dilakukan oleh Tergugat II sebagian besar lelang tersebut selalu dimenangkan oleh Tergugat I.(LIEMAS HANDY);
23. Bahwa tergugat II dalam hal pelaksanaan lelang hak tanggungan jaminan milik nasabah selalu mengacu kepada harga NJOP pajak, bukan kepada harga taksiran sebagaimana lajimnya harga tanah di wilayah tersebut;
24. Bahwa pada kenyataannya harga NJOP pajak dengan harga pasaran tanah sebenarnya selalu berbeda jauh;
25. Bahwa Tergugat I selalu menjadi pemenang dalam setiap lelang yang di lakukan Tergugat II dengan harga di bawah harga pasaran atau harga kegaliban di wilayah objek tersebut berada;
26. Bahwa Tergugat II telah menjadikan Tergugat I sebagai pemenang lelang dan dengan target harga mengacu kepada NJOP pajak bukan mengacu kepada harga kegaliban pasaran yang sebenarnya;
27. Bahwa benar sebagai mana yang telah disampaikan di poin 21,22, selain milik orang tua para Penggugat, di antaranya :
  - a. Lelang eksekusi Nomor . 22/Eks/Sht/1999/PN.PB tanggal 16 September 1999, Pemenang LIEMAS HANDY
  2. Risalah lelang nomor1154/2010 tertanggal 27 Desember 2010, Pemenang LIEMAS HANDY.
28. Bahwa Para Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan terhadap itikad buruk Tergugat I untuk mengalihkan, memindahtangankan tanah tersebut di atas, dan agar gugatan ini tidak illusoir maka selanjutnya mohon Pengadilan Negeri Bale Bandung berkenan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah beserta bangunan diatasnya sesuai denganSertipikat Hak Milik No. 443/Desa Bojongsoang di Blok Ciborete Kec. Bojongsoang, Kabupaten Bandung atas nama Liemas Handy, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Bu Hj Cucu, Bu Ani, Bpk Haji Rahmat;

Selatan : Bpk. Joko Bin Heru;

Barat : Sungai Cikapundung;

Timur : Jalan Raya Bojongsoang.
29. Bahwa untuk menjamin adanya pelaksanaan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara a-quo, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung C.q Majelis Hakim yang

Halaman 5 dari 34 Putusan Nomor 544/PDT/2019/PT.BDG





memeriksa perkara a-quo untuk menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.100.000,- per hari untuk diberikan kepada Para Penggugat;

Berdasarkan uraian-uraian di atas, dengan ini Para Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Bale Bandung berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini, dan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah beserta bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 443/Desa Bojongsoang di Blok Ciborete Kec. Bojongsoang Kabupaten Bandung atas nama Liemas Handy, dengan batas-batas sebagai berikut :  
Utara : Bu Hj Cucu, bu Ani, Bpk Haji Rahmat;  
Selatan : Bpk. Joko Bin Heru;  
Barat : Sungai Cikapundung;  
Timur : Jalan Raya Bojongsoang;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Para Penggugat telah beritikad baik;
5. Menyatakan Tergugat I harus mengembalikan dan membalik nama atas tanah sengketa kepada Para Penggugat;
6. Menyatakan Para Pengugat untuk menyerahkan uang sebesar Rp 472.000.000.- (Empat Ratus Tujuh Puluh Dua Juta Rupiah) kepada Tergugat I;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya bagi penggugat.

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

**DALAM KONPENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

BAHWA GUGATAN PARA PENGGUGAT HARUS DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD) DENGAN ALASAN-ALASAN SEBAGAI BERIKUT:

**A. GUGATAN PARA PENGGUGAT NEBIS IN IDEM (EXCEPTIO RES JUDICATA)**

Bahwa Gugatan Para Penggugat adalah Nebis In Idem, karena obyek tanah sengketa dalam Perkara Nomor: 247/Pdt.G/2018/PN.Blb tanggal 19 Desember 2018 adalah obyek tanah yang sama yang dahulu pernah diajukan oleh Omon Bin Maja dan Ny.Sarmah selaku mantan debitur Tergugat II sebagaimana tercantum dalam :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Putusan Perkara Nomor: 74/Pdt.Bth/1999/PNBB tanggal 18 Nopember 1999 di Pengadilan Negeri Bale Bandung, antara Omon Bin Maja dan Ny.Sarmahselaku Pembantah melawan PT.BPR Jelita Arta selaku Terbantah. Yang amar putusannya sebagai berikut :

## MENGADILI:

- Menolak bantahan Pembantah ;
- Menyatakan Pembantah sebagai Pembantah yang tidak baik ;
- Membebankan biaya perkara ini kepada Pembantah sebesar Rp.115.000,- (seratus lima belas ribu rupiah) ;

- (2) Putusan Perkara Nomor: 119/PDT.G/2007/PN.BB tanggal 04 Juni 2008 di Pengadilan Negeri Bale Bandung, antara Ibu Hj. Sarmah Janda Almarhum H. Omon dan H. Apang Rahmat Maulana bin H. Omon melawan PT. Bank Perkreditan Rakyat Jelita Arta (Tergugat I), Sdr. Liemas Handy (Tergugat II), Kantor Lelang Negara Bandung (Tergugat II), Ny. Susilawati Muljono, S.H. (Tergugat IV), dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung (Turut Tergugat). Yang amar putusannya sebagai berikut :

## MENGADILI:

1. Menyatakan perkara gugatan Para Penggugat gugur ;
2. Memerintahkan agar Nomor Perkara gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo dicoret dari daftar register perkara gugatan Pengadilan Negeri Bale Bandung ;
3. Membebankan biaya perkara kepada Para Penggugat sebesar Rp 1.009.000,- (satu juta sembilan ribu rupiah) ;

- (3) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Perkara Nomor: 37/G/2000/PTUN.BDG tanggal 23 Oktober 2000, antara Omon bin Maja Cs.(Penggugat) melawan Kepala Kantor Lelang Negara Bandug (Tergugat) dan PT.Bank Perkreditan Rakyat Jelita Arta (Tergugat II Intervensi). Yang amar putusan nya sebagai berikut:

## MENGADILI:

1. Menerima Eksepsi Absolut Tergugat ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang diterima dalam perkara ini sebesar Rp.119.000,- (seratus sembilan belas ribu rupiah).

- (4) Bahwa atas putusan tersebut diatas kemudian Omon bin Maja Cs.(Penggugat) mengajukan Banding kepada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Perkara Nomor: 67/B/2001/PT.TUN.JKT, dan telah diputus pada tanggal 13 Juni 2001, yang amar putusannya sebagai berikut :

Halaman 7 dari 34 Putusan Nomor 544/PDT/2019/PT.BDG



MENGADILI SENDIRI :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang ditingkat banding sebesar Rp.120.000,- (seratus dua puluh ribu rupiah).

Bahwa putusan-putusan tersebut telah diputus dan mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht van Gewijsde) dan alasan-alasan gugatan Para Penggugat tidak ada hal-hal yang baru masih mengenai objek yang sama serta alasan-alasan yang dikemukakan dalam gugatannya tersebut telah didalilkan oleh orang tua Para Penggugat yaitu, almarhum Omon Bin Maja dan almarhumah Ny.Sarmah. Oleh karena alasan-alasan gugatan Para Penggugat merupakan pengulangan belaka, sehingga jelas gugatan Para Penggugat telah memenuhi unsur dalam Pasal 1917 KUHPerdata dan M. Yahya Harahap, SH, dalam bukunya halaman 440 alinea ke-2 :

“Suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas sekedar putusan mengenai substansi putusan itu;

“gugatan (tuntutan) yang diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungannya yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut melekat unsur ne bis in idem atau res judicata:

“oleh karena itu, gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Apabila dicermati secara seksama dalil-dalil Gugatan Para Penggugat beserta tuntutan nya kepada Tergugat II dalam Perkara Nomor: 247/Pdt.G/2018/PN.Blb adalah mengenai tanah yang dahulu milik Haji Omon (Alm.) bin Maja berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 443/Desa Bojongsoang, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Bojongsoang, Desa Bojongsoang, Persil Blok Ciborete, Asal Persil Pemisahan dari M.85/Bojongsoang, Gambar Situasi tanggal 31 Maret 1989 Nomor:10269/1989, Luas: 9.909 M2, yang sekarang tercatat atas nama Liemas Handy (Tergugat I) telah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 1917 KUHPerdata karena sudah pernah diperiksa oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA dan terdapat putusan yang berkekuatan hukum





tetap, sehingga putusan bersifat positif, subyek atau pihak sama dan objek gugatan juga masih sama dengan perkara Nomor 74/Pdt.Bth/1999/PNBB, Perkara Lelang Nomor: 37/G/2000/PTUN.BDG Jo. Nomor: 67/B/2001/PT.TUN.JKT. dan Nomor 119/Pdt.G/2007/PN.BB Jo. Nomor 91/Pdt.G/2010/PN.BB yang telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde):

Haji Omon bin Majadan Hajjah Sarmah yang merupakan orang tua dari Rukmini binti Haji Omon (Alm.) sebagai Penggugat 4 dan Asep Sumantri bin Haji Omon (Alm.) sebagai Penggugat 5 yang mana pada tahun 1999 telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Bale Bandung kepada Tergugat II sebagaimana dalam Perkara Nomor: 74/Pdt.Bth/1999/PNBB jo. Putusan Perkara Nomor: 119/PDT.G/2007/ PN.BB jo. Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam Perkara Nomor: 37/G/2000/PTUN.BDG. jo Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Perkara Nomor: 67/B/2001/PT.TUN.JKT, dan telah diputus pada tanggal 13 Juni 2001;

Bahwa Pengadilan Negeri yang memeriksa obyek tanah a quo adalah Pengadilan yang sama yaitu Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA, dengan demikian sama dengan Pengadilan yang memeriksa dan mengadili Perkara Nomor: 74/Pdt.Bth/1999/PNBB Jo. Putusan Perkara Nomor: 119/PDT.G/2007/ PN.BB;

Bahwa dalam hal Nebis In Idem, Ketua Mahkamah Agung telah mengeluarkan Surat Edaran Nomor 3 Tahun 2002 tentang penanganan perkara yang berkaitan dengan Azas Nebis In Idem yang ditujukan kepada:

1. Ketua Pengadilan Negeri;
2. Ketua Pengadilan Agama;
3. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara.

Di seluruh Indonesia.

Yang pada intinya menerangkan bahwa "agar azas "Nebis In Idem" dapat terlaksana dengan baik dan demi kepastian bagi para pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda..dst..dst." maka dengan demikian Gugatan Para Penggugat memenuhi unsur Nebis In Idem oleh karenanya haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

**B. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS DALAM MENGAJUKAN GUGATAN A QUO/DISQUALIFICATOIRE EXEPTIE (GEMIS AANHOEDANIGHEID)**



Bahwa Para Penggugat harus dinyatakan tidak mempunyai kedudukan hukum (Legal Standing) ataupun tidak mempunyai kapasitas hak dalam mengajukan Gugatan a quo, karena obyek tanah a quo merupakan milik Tergugat I yang dibeli berdasarkan Risalah Lelang No.269/1999/2000 tanggal 21-9-1999 yang diselenggarakan oleh Kantor Lelang Bandung yang sekarang menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang [KPKNL] Bandung dengan demikian jelas tanah tersebut bukanlah tanah Para Penggugat maupun tanah warisan, sehingga Para Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum ataupun kapasitas hak untuk mengajukan gugatan "Legitima Persona Standi In Judicio" terhadap Tergugat II, maka gugatan haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

**C. ERROR IN PERSONA**

Bahwa Para Penggugat telah keliru menarik/memasukan Tatang Efendi (Penggugat 1), Neneng Wiwi W (Penggugat 2), dan Sukmini (Penggugat 3) sebagai pihak dalam perkara a quo dengan dasar sebagai ahli waris Alm. H Omon, karena terungkap fakta bahwa Alm. H Omon meninggalkan 2 (dua) orang anak yaitu, Rukmini binti Haji Omon (Penggugat 4) dan Asep Sumantri bin Haji Omon (Penggugat 5). Sedangkan atas nama Tatang Efendi bin Haji Omon (Penggugat 1), Neneng Wiwi W binti Haji Omon (Penggugat 2), dan Sukmini binti Haji Omon (Penggugat 3) diduga bukanlah anak/ahli waris dari Haji Omon hal ini berdasarkan kepada Kartu Keluarga NO: 470/361/DS248/1994 dengan nama Kepala Keluarga yaitu Omon yang beralamat di Kp. Cijagra RT/RW 03/IX, Desa/Kelurahan Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, maka berdasarkan hal tersebut menjadi fakta hukum bahwa Para Penggugat telah memasukan subyek hukum Tatang Efendi (Penggugat 1), Neneng Wiwi W (Penggugat 2), dan Sukmini (Penggugat 3) yang tidak ada kaitanyanya dengan obyek perkara a quo;

**D. GUGATAN PARA PENGGUGAT KEKURANGAN PIHAK/TIDAK LENGKAP (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

Bahwa Gugatan Para Penggugat Kekurangan Pihak atau Tidak Lengkap karena tidak menyertakan atau menarik :

- 1) Kantor Lelang Negara Bandung sebagai Tergugat/Turut Tergugat, karena Para Penggugat dalam positanya angka 5 mendalilkan :  
"...Salinan Risalah Lelang No.269/1999-2000 tertanggal 21 september 1999, pemenang lelang tersebut adalah Tergugat I (Liemas Handy) ...dst. ...dst"  
Para Penggugat mengetahui bahwa peralihan obyek tanah a quo kepada Tergugat I berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 21/EKS/SHT/1999/PN.BB tertanggal 17 Mei 1999 yang diselenggarakan



oleh Kantor Lelang Negara Bandung (sekarang menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang [KPKNL] Bandung) oleh karenanya sudah seharusnya Para Penggugat menarik Kantor Lelang Negara Bandung (sekarang menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang [KPKNL] Bandung) sebagai pihak dalam perkara a quo;

- 2) Notaris/PPAT Ny. Susilawati Muljono, S.H., selaku pihak dalam perkara a quo, karena Para Penggugat dalam positanya angka 15 mendailkan:  
“..... Tergugat II (PT .BPR Jelita Arta) sebagai pemegang hak tanggungan .... dst”

Bahwa atas obyek tanah a quo telah diletakan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 181/4/Bojongsong/1997 tanggal 2 Oktober 1997 yang dibuat oleh PPAT Ny. Susilawati Muljono, S.H., sehinggasudah seharusnya Para Penggugat menyertakan pula Notaris Ny. Susilawati Muljono, S.H., sebagai pihak dalam perkara a quo, karena untuk syarat prosedural suatu gugatan terpenuhi, dengan demikian gugatan Para Penggugat adalah kekurangan pihak (Plurium Litis Consortium).

- 3) H. Apang Rahmat Maulana Bin H. Omon merupakan ahli waris dari H. Omon. karena terbukti berdasarkan Perkara Nomor: 119/PDT.G/2007/PN.BB tanggal 04 Juni 2008 di Pengadilan Negeri Bale Bandung, antara Ibu Hj. Sarmah Janda Almarhum H. Omon dan H. Apang Rahmat Maulana bin H. Omon melawan PT. Bank Perkreditan Rakyat Jelita Arta (Tergugat I), H. Apang bertindak selaku ahli waris berdasarkan Surat Keterangan Susunan Ahli Waris No.474.3/11/WRS/Kec.2007 tanggal 12 April 2007;

#### **E. GUGATAN TIDAK JELAS/KABUR (OBSCUR LIBELL)**

Bahwa setelah dicermati secara seksama Gugatan Para Penggugat merupakan Gugatan tidak jelas/kabur (Obscur Libell), karena sepertinya Para Penggugat tidak paham mengenai proses kredit dan hak tanggungan yang mana Para Penggugat telah tidak menyebutkan Akta Perjanjian Kredit yang menjadi awal mula hubungan hukum terjadi antara Tergugat II dengan almarhum Haji Omon bin Maja dan almarhumah Ny. Sarmah yang merupakan mantan debitur Tergugat II, Oleh karena itu gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang telah Tergugat II kemukakan pada bagian eksepsi mohon dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara;



2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan yang dikemukakan Para Penggugat, kecuali apa yang Tergugat II akui secara tegas kebenarannya;
3. Bahwa atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 443/Desa Bojongsoang, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Bojongsoang, Desa Bojongsoang, Persil Blok Ciborete, Asal Persil Pemisahan dari M.85/ Bojongsoang, Gambar Situasi tanggal 31 Maret 1989 Nomor:10269/1989, Luas: 9.909 M2, tercatat atas nama: Omon bin Maja telah dibebani Hak Tanggungan peringkat Pertama sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan Nomor: 2807/1997 tanggal 25 Oktober 1997 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 181/4/Bojongsoang/1997 tanggal 2 Oktober 1997 yang dibuat dihadapan Susilawati Muljono, S.H., selaku PPAT di Kabupaten Bandung dan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat kedua hingga sejumlah Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan Nomor: 201/1998 tanggal 18 Februari 1998 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 5/Bojongsoang/1998 tanggal 26 Januari 1998 yang dibuat dihadapan Susilawati Muljono S.H., di Kabupaten Bandung;
4. Bahwa almarhum Haji Omon Bin Maja dan almarhumah Ny.Sarmah dahulu merupakan mantan debitur dari Tergugat II (PT. Bank Perkreditan Rakyat Jelita Arta yang mana almarhum Haji Omon Bin Maja dan almarhumah Ny.Sarmahtelah tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk membayar utangnya kepada Tergugat II sesuai dengan syarat dan ketentuan yang telah ditentukan dalam Akta Perjanjian Kredit,dan Tergugat II telah menyampaikan teguran-teguran, namun semasa hidupnya almarhum Haji Omon Bin Maja dan almarhumah Ny.Sarmahtetap tidak dapat melaksanakan kewajibannya. Oleh karena itu guna melunasi hutangnya atas obyek tanah a quo telah dilaksanakan eksekusi pelelangan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 21/EKS/SHT/1999/PN.BB tertanggal 17 Mei 1999 yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara Bandung yang sekarang menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang(KPKNL)Bandung, sebagaimana termuat dalam Pemberitahuan surat Kabar Harian Gala (sekarang Galamedia) edisi 28 Juni 1999, 13 Juli 1999 dan 13 September 1999 serta Pemberitahuan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung kepada Termohon Eksekusi (Haji Omon Bin Maja dan Nyonya Sarmah) tanggal 9 September 1999;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa tidak benar dalil Gugatan Para Penggugat pada angka 1 yang mendalikan “Para Penggugat adalah ahli waris dari Haji Omon dan Hajah Sarmah”. Karena faktanya almarhum Haji Omon dan almarhumah Hajah Sarmah hanya meninggalkan 2 (dua) orang anak yaitu, Rukmini binti Haji Omon (Penggugat 4) dan Asep Sumantri bin Haji Omon (Penggugat 5). Sedangkan atas nama Tatang Efendi bin Haji Omon (Penggugat 1), Neneng Wiwi W binti Haji Omon (Penggugat 2), dan Sukmini binti Haji Omon (Penggugat 3) diduga bukanlah anak/ahli waris dari Haji Omon hal ini berdasarkan kepada Kartu Keluarga NO: 470/361/DS248/1994 dengan Nama Kepala Keluarga yaitu Omon yang beralamat di Kp. Cijagra RT/RW 03/IX, Desa/Kelurahan Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang. Bahkan terlebih dari itu Para Penggugat tidak menunjuk dasar hukum yang menjadi dasar Para Penggugat sebagai ahli waris. Apakah berdasar pada Surat Keterangan Waris/ Penetapan Ahli Waris ? bahkan para penggugat telah menghilangkan salah satu ahli waris yang bernama H. Apang karena terbukti berdasarkan Perkara Nomor: 119/PDT.G/2007/PN.BB tanggal 04 Juni 2008 di Pengadilan Negeri Bale Bandung, antara Ibu Hj. Sarmah Janda Almarhum H. Omon dan H. Apang Rahmat Maulana bin H. Omon melawan PT. Bank Perkreditan Rakyat Jelita Arta (Tergugat I), H. Apang bertindak selaku ahli waris berdasarkan Surat Keterangan Susunan Ahli Waris No.474.3/11/WRS/Kec.2007 tanggal 12 April 2007; Bahwa tidak benar dalil Gugatan Para Penggugat pada angka 3 yang mendalikan “....SHM No. 443/Desa Bojongsoang di Blok Ciborete, Kec. Bojongsoang Kabupaten Bandung, telah dijadikan jaminan di Tergugat II (PT.BPR Jelita Arta) senilai Rp 200.000.000,00,- (Dua ratus juta rupiah)”. Karena fakta yang sebenarnya atas obyek tanah a quo diagunkan oleh Haji Omon dan Hajah Sarmah yang mana telah dibebani Hak Tanggungan peringkat Pertama dan peringkat Kedua;
6. Bahwa tidak benar dan tidak berdasar hukum dalil Para Penggugat pada angka 4 yang mendalikan “....tanah SHM No. 443/Desa Bojongsoang di Blok Ciborete Kec. Bojongsoang Kabupaten Bandung, telah dilelang oleh Tergugat II (PT.BPR Jelita Arta)”, karena atas obyek tanah a quo Tergugat II tidak pernah melakukan pelelangan yang menjadi obyek jaminan secara langsung, segala proses pelelangan dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undang yang berlaku, yang mana eksekusi pelelangan dilaksanakan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 17 Mei 1999 dengan Nomor: 21/EKS/SHT/1999/PN.BB kemudian

Halaman 13 dari 34 Putusan Nomor 544/PDT/2019/PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Bale Bandung menunjuk Kantor Lelang Negara Bandung untuk melakukan pelelangan sebagaimana termuat dalam Pemberitahuan surat Kabar Harian Gala (sekarang Galamedia) edisi 28 Juni 1999, 13 Juli 1999 dan 13 September 1999 serta Pemberitahuan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung kepada Termohon Eksekusi (Haji Omon Bin Maja dan Nyonya Sarmah) tanggal 9 September 1999. yang pada pokoknya memberitahukan kepada Termohon Eksekusi (Haji Omon Bin Maja dan Nyonya Sarmah) yang merupakan orangtua Para Penggugat supaya hadir pada waktu dan tempat yang telah ditentukan bahkan diberikan kesempatan mencari calon pembeli dan mengirimkan harga limit atas tanah berikut bangunan, dengan demikian pelaksanaan lelang tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

7. Bahwa benar dalil Gugatan Para Penggugat pada angka 7, yang mendalilkan: "Bahwa Orangtua Para Penggugat yakni H. Omon dan Hajjah Sarmah telah melakukan upaya hukum untuk mempertahankan hak kepemilikan atas tanah SHM No. 443/Desa Bojongsoang di Blok Ciborete Kec. Bojongsoang Kabupaten Bandung."

Namun atas objek tanah perkara a quo telah mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap (Inkracht van Gewijsde). sebagaimana tercantum dalam :

- (1) Putusan Perkara Nomor: 74/Pdt.Bth/1999/PNBB tanggal 18 Nopember 1999 di Pengadilan Negeri Bale Bandung, antara Omon Bin Maja dan Ny.Sarmahselaku Pembantah melawan PT.BPR Jelita Arta selaku Terbantah. Yang amar putusan nya sebagai berikut :

## MENGADILI:

- Menolak bantahan Pembantah ;
  - Menyatakan Pembantah sebagai Pembantah yang tidak baik ;
  - Membebankan biaya perkara ini kepada Pembantah sebesar Rp.115.000,- (seratus lima belas ribu rupiah) ;
- (2) Putusan Perkara Nomor: 119/PDT.G/2007/PN.BB tanggal 04 Juni 2008 di Pengadilan Negeri Bale Bandung, antara Ibu Hj. Sarmah Janda Almarhum H. Omon dan H. Apang Rahmat Maulana Bin H. Omon melawan PT. Bank Perkreditan Rakyat Jelita Arta (Tergugat I), Sdr. Liemas Handy (Tergugat II), Kantor Lelang Negara Bandung (Tergugat II), Ny. Susilawati Muljono, S.H. (Tergugat IV), dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung (Turut Tergugat). Yang amar putusan nya sebagai berikut :



**MENGADILI :**

1. Menyatakan perkara gugatan Para Penggugat gugur ;
  2. Memerintahkan agar Nomor Perkara gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo dicoret dari daftar register perkara gugatan Pengadilan Negeri Bale Bandung ;
  3. Membebaskan biaya perkara kepada Para Penggugat sebesar Rp1.009.000,- (satu juta sembilan ribu rupiah) ;
- (3) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Perkara Nomor: 37/G/2000/PTUN.BDG tanggal 23 Oktober 2000, antara Omon bin Maja Cs.(Penggugat) melawan Kepala Kantor Lelang Negara Bandug (Tergugat) dan PT.Bank Perkreditan Rakyat Jelita Arta (Tergugat II Intervensi). Yang amar putusan nya sebagai berikut:

**MENGADILI :**

1. Menerima Eksepsi Absolut Tergugat ;
  2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
  3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang diterima dalam perkara ini sebesar Rp.119.000,- (seratus sembilan belas ribu rupiah).
- (4) Bahwa atas putusan tersebut di atas kemudian Omon bin Maja Cs.(Penggugat) mengajukan Banding kepada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Perkara Nomor: 67/B/2001/PT.TUN.JKT, dan telah diputus pada tanggal 13 Juni 2001, yang amar putusannya sebagai berikut :

**MENGADILI SENDIRI :**

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang ditingkat banding sebesar Rp 120.000,- (seratus dua puluh ribu rupiah).

Sehingga Gugatan Para Penggugat melekat asas Nebis In Idem, karena obyek tanah sengketa dalam Perkara Nomor: 247/Pdt.G/2018/PN.Bib tanggal 19 Desember 2018 adalah obyek tanah yang sama yang dahulu pernah diajukan oleh Omon Bin Maja dan Ny.Sarmah selaku mantan debitur Tergugat II. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1917 KUHPerduta dan M. Yahya Harahap, S.H, dalam bukunya halaman 440 alinea ke-2 :



“suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas sekedar putusan mengenai substansi putusan itu;

“gugatan (tuntutan) yang diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungannya yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut melekat unsur ne bis in idem atau res judicata:

“oleh karena itu, gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Bahkan selain itu asas Nebis In Idem, Ketua Mahkamah Agung telah mengeluarkan Surat Edaran Nomor 3 Tahun 2002 tentang penanganan perkara yang berkaitan dengan Azas Nebis In Idem yang ditujukan kepada:

1. Ketua Pengadilan Negeri;
2. Ketua Pengadilan Agama;
3. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara.

Di seluruh Indonesia.

Yang pada intinya menerangkan bahwa “Agar azas “Nebis In Idem” dapat terlaksana dengan baik dan demi kepastian bagi para pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda..dst..dst.” maka dengan demikian Gugatan Para Penggugat memenuhi unsur Nebis In Idem oleh karenanya haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

8. Bahwa tidak benar, tidak berdasar hukum dan menyesatkan dalil-dalil Gugatan Para Penggugat pada angka 8, angka 9, angka 10 dan angka 11, karena PT.BPR Jelita Arta (Tergugat II) merupakan suatu badan hukum yang berdiri sendiri dan tidak ada hubungan hukum sama sekali dengan Tergugat I. bahwa Tergugat II sebagai badan hukum yang menjadi subyek hukum apabila akan melakukan suatu perbuatan hukum maka akan diwakili oleh seorang Direktur;

Bahwa Para Penggugat tidak paham mengenai proses kredit dan hak tanggungan yang menjadi awal mula hubungan hukum terjadi antara Tergugat II dengan almarhum Haji Omon Bin Maja dan almarhumah Ny.Sarmah yang merupakan mantan debitur Tergugat II, bahkan dalam Akta Perjanjian Kredit No.1 tertanggal 2 Oktober 1997 jo. Akta Perubahan Perjanjian Kredit No.7 tertanggal 26 Januari 1998 antara Haji Omon dan Hajah Sarmah dengan Tergugat II ditandatangani oleh Dra. Hani Hartini selaku Direktur PT.BPR Jelita Arta, dengan demikian dalil Para Penggugat angka 8, angka 9, angka



10 dan angka 11 adalah tidak benar dan menyesatkan sehingga gugatan Para Penggugat haruslah di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

9. Bahwa tidak benar dan tidak berdasar hukum dalil gugatan Para Penggugat pada angka 14, angka 15 dan angka 16, karena sebagaimana telah Tergugat II jelaskan pada angka 6 diatas, bahwa Tergugat II tidak pernah melakukan pelelangan yang menjadi obyek jaminan secara langsung, segala proses pelelangan dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undang yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyebutkan :

“Apabila Debitor Cedera Janji, pemegang hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”

Maka sebagaimana ketentuan hukum tersebut diatas, Tergugat II selaku Bank Pemegang Hak Tanggungan (kreditor) telah melalui prosedur yang benar yaitu, dengan menjual obyek a quo melalui pelelangan umum atas dasar telah cidera janjinya Haji Omon dan Hajah Sarmah (orang tua Para Penggugat), berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 21/EKS/SHT/1999/PN.BB tertanggal 17 Mei 1999;

Bahwa selain itu, Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 14 Ayat (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah :

“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.”

Bahwa Pelelangan yang dilaksanakan oleh Tergugat II adalah berdasarkan Peraturan Lelang yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1908 Jo. Tahun 1940 No.56 sebagaimana kemudian telah diubah dan ditambah dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013. oleh karenanya pelelangan tersebut adalah sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga



tidak ada suatu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II karena seluruh proses pelelangan telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa selain itu Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung telah pula mengeluarkan Penetapan Eksekusi Pengosongan Nomor: 12/Eks.Ris/2000/PN.BB tertanggal 1 Agustus 2006 yang mana menunjuk Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk melakukan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan terhadap obyek tanah a quo untuk diserahkan kepada Tergugat I;

10. Bahwa tidak benar, tidak berdasar hukum dan sangat mengada-ada dalil Gugatan Para Penggugat pada angka 17, angka 18 angka 21, angka 22, dan angka 27 yang merupakan dalil pengulangan terhadap pelaksanaan prosedur lelang, karena atas objek aquo bukanlah dibeli oleh Tegugat II.

Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, Tergugat II telah beberapa kali mengingatkan dan mengundang Haji Omon dan Hajah Sarmah (orang tua Para Penggugat) untuk segera menyelesaikan utangnya karena telah jatuh tempo pada bulan Oktober 1998, namun teguran dan/atau undangan dari Tergugat II tersebut sama sekali tidak ditanggapi. Bahwa oleh karenanya jelas Haji Omon dan Hajah Sarmah (orang tua Para Penggugat) tidak mempunyai itikad baik untuk melunasi utangnya kepada Tergugat II, maka jalan terakhir untuk menyelamatkan dana masyarakat yang tersimpan pada Tergugat II yang dipinjam oleh Haji Omon dan Hajah Sarmah (orang tua Para Penggugat) yaitu, dengan cara mengajukan permohonan lelang eksekusi atas barang jaminan milik Haji Omon dan Hajah Sarmah (orang tua Para Penggugat) a quo dihadapan Pengadilan Negeri Bale Bandung;

Bahwa atas pelelangan tersebut, Haji Omon dan Hajah Sarmah (orang tua Para Penggugat) mengajukan gugatan ke Kepala Kantor Lelang Negara Bandung melalui Pengadilan Tata Usaha Negara dalam Perkara Lelang Nomor: 37/G/2000/PTUN.BDG, yang mana Tergugat II pada saat itu menjadi Tergugat II Intervensi. bahwa perkara tersebut telah diputus pada tanggal 23 Oktober 2000 yang amar putusannya sebagai berikut :

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Perkara Nomor: 37/G/2000/PTUN.BDG tanggal 23 Oktober 2000, antara Omon bin Maja Cs.(Penggugat) melawan Kepala Kantor Lelang Negara Bandug (Tergugat) dan PT.Bank Perkreditan Rakyat Jelita Arta (Tergugat II Intervensi). Yang amar putusan nya sebagai berikut:





**MENGADILI:**

1. Menerima Eksepsi Absolut Tergugat ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang diterima dalam perkara ini sebesar Rp.119.000,- (seratus sembilan belas ribu rupiah).

Bahwa atas putusan tersebut diatas kemudian Omon bin Maja Cs.(Penggugat) mengajukan Banding kepada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Perkara Nomor: 67/B/2001/PT.TUN.JKT, dan telah diputus pada tanggal 13 Juni 2001, yang amar putusannya sebagai berikut :

**MENGADILI SENDIRI :**

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang ditingkat banding sebesar Rp.120.000,- (seratus dua puluh ribu rupiah).

Bahwa atas putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Perkara Nomor: 67/B/2001/PT.TUN.JKT, Haji Omon dan Hajah Sarmah (orang tua Para Penggugat) tidak mengajukan Kasasi sehingga putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Perkara Nomor: 67/B/2001/PT.TUN.JKT tersebut telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewisjde);

11. Bahwa tidak benar dan keliru dalil Gugatan Para Penggugat pada angka 19 dan angka 20 dalam menafsirkan suatu peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12A dan penjelasan Angka 8 Pasal 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;

Bahwa Pasal-Pasal tersebut tidak ada hubungan dengan obyek tanah a quo, karena Pasal-Pasal tersebut menerangkan mengenai Bank dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, sedangkan Tergugat II tidak membeli agunan atas objek tanah aquo karena pembeli lelang adalah Tergugat I. Sehingga dalil Para Penggugat yang mendalilkan Tergugat II dan Tergugat I telah bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap peraturan perundang-undangan tersebut diatas adalah tidak benar dan patut untuk ditolak;



12. Bahwa selain itu dalil Para Penggugat angka 23, angka 24, angka 25, dan angka 26, adalah tidak benar dan sangat mengada-ada, karena mengenai limit lelang, pada saat pelaksanaan lelang ditentukan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung yang mana sebelumnya Tergugat II mengajukan berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) NO: 32\_06\_250\_002\_000-0392\_7/97-02 tertanggal 1 April 97 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan PBB Bandung-Dua, yang mana disebutkan bahwa nilai NJOP adalah Rp 10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) per m<sup>2</sup> namun pengadilan menolak nilai tersebut. Kemudian Tergugat II kembali mengajukan limit lelang berdasarkan Surat Keterangan dari Kepala Desa Bojongsoang No.581/745/VI/99 tertanggal 23 Juni 1999 yang menerangkan bahwa nilai jual objek pajak tanah yang bersangkutan adalah sebesar Rp.14.000,00 (empat belas ribu rupiah) per m<sup>2</sup> dan tetap ditolak oleh pengadilan. Selanjutnya Pengadilan Negeri Bale Bandung melalui surat Nomor : W8.Do.HT.04.10-1057 tanggal 10 Juni 1999 kepada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Bandung Dua dan dijawab oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Bandung Dua melalui surat nomor : S-1961/WPJ.07/KB.02/1999, yang menerangkan bahwa nilai NJOP adalah Rp. 27.000,00 (dua puluh tujuh ribu rupiah) per m<sup>2</sup> yang kemudian terjual melalui lelang Rp. 472.000,00 (empat ratus tujuh puluh dua juta rupiah sesuai dengan risalah lelang nomor Lelang No.269/1999/2000 tanggal 21-9-1999;
13. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak benar, sangat mengada-ada dan sangat tidak berdasar hukum, maka dalil Para Penggugat pada angka 28 mengenai memohon sita jaminan (Conservatoir Beslag) dan angka 29 mengenai uang paksa (dwangsom), haruslah ditolak dan tidak dipertimbangkan;
14. Bahwa untuk selain dan selebihnya Tergugat II menolak dalil-dalil Para Penggugat, karena tidak berdasarkan fakta dan tidak berdasar hukum.

I. DALAM REKONPENSİ :

1. Bahwa PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT JELITA ARTA semula Tergugat II dalam konpensi pada gugatan rekonsensi ini menjadi Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat II dalam Konpensi (Penggugat DR/Tergugat II DK) dan semula Para Penggugat dalam konpensi dalam gugatan rekonsensi ini menjadi Para Tergugat dalam Rekonsensi/Para Penggugat dalam konpensi (Para Tergugat DR/Para Penggugat DK);



2. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat DR/Tergugat II DK dalam konpensi mohon di anggap berlaku sama di dalam gugatan Rekonsensi ini sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
3. Bahwa Penggugat DR/Tergugat II DK adalah dahulu merupakan mantan Kreditur dari almarhum Haji Omon Bin Maja dan almarhumah Ny.Sarmah yang mana almarhum Haji Omon Bin Maja dan almarhumah Ny.Sarmahyang merupakan oang tua dari Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK telah tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk membayar utangnya kepada Penggugat DR/Tergugat II DK sesuai dengan syarat dan ketentuan yang telah ditentukan dalam Akta Perjanjian Kredit. Bahwa Penggugat DR/Tergugat II DK telah menyampaikan teguran-teguran, akan tetapi Haji Omon Bin Maja dan Ny.Sarmahtetap tidak dapat melaksanakan kewajibannya. Oleh karena itu guna melunasi hutangnya atas obyek tanah a quo telah dilaksanakan eksekusi pelelangan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 21/EKS/SHT/1999/PN.BB tertanggal 17 Mei 1999 yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara Bandung yang sekarang menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang(KPKNLJ) Bandung;
4. Bahwa Penggugat DR/Tergugat II DK sudah berkali-kali digugat terkait dengan objek tanah perkara aquo sehingga Penggugat DR/Tergugat II DK mengalami kerugian materiil dan immateriil. bahkan nama baik Penggugat Rekonsensi/Tergugat II DK sebagai Lembaga Keuangan menjadi tercemar, mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya dan pikiran dengan gugatan-gugatan yang dilakukan oleh almarhum Haji Omon Bin Maja dan almarhumah Ny.Sarmah semasa hidupnya dan Para Tergugat DR/Para Penggugat DK dalam perkara aquo;
5. Bahwa Penggugat DR/Tergugat II DK sudah tidak ada hubungan lagi dengan objek tanah aquo, sehingga gugatan Para Tergugat DR/Para Penggugat DK kepada Penggugat DR/Tergugat II DK membuat Penggugat DR/Tergugat II DK mengalami kerugian, yang mana harus membayar jasa advokat dan lain-lain, apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
6. Bahwa untuk menghindari Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK menunda-nunda pelaksanaan putusan ini, maka mohon kiranya Para Tergugat DR/Para Penggugat DK dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa karena Rekonpensi dari Penggugat DR/ Tergugat II DK ini telah didukung dengan bukti-bukti otentik dan telah memenuhi ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR, maka beralasan dan berdasarkan hukum kiranya apabila Yth. Majelis Hakim persidangan menetapkan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Penggugat DR/ Tergugat II DK memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, agar berkenan memberikan dan memutuskan :

## I. DALAM KONPENSI

### A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

### B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

## II. DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat DR / Penggugat DK telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Para Tergugat DR / Para Penggugat DK untuk membayar kerugian materiil dan secara immateriil adalah sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat DR/Penggugat DK untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan ini;
5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski ada upaya hukum Banding, Verzet, Kasasi maupun upaya hukum lainnya.

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 21 Maret 2019, dan atas Replik tersebut Tergugat II telah mengajukan Duplik tanggal 28 Maret 2019;

Membaca, putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 25 Juni 2019 Nomor 247/Pdt.G/2018/PN. Blb yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## I. DALAM KONPENSI

### A. DALAM EKSEPSI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi pihak Tergugat II dalam Kompensi/ Penggugat Dalam Rekonpensi untuk seluruhnya;

## B. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat Dalam Kompensi/Para Tergugat Dalam Rekonpensi untuk seluruhnya

## II. DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Penggugat II Rekonpensi untuk seluruhnya

## III. DALAM KONPENDI DAN REKONPENSI

- Menghukum pihak Para Penggugat Kompensi atau Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.446.000,00 (satu juta empat ratus empat puluh enam ribu rupiah).

Setelah membaca :

1. Akte permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung bahwa pada tanggal 5 Juli 2019, para Pembanding semula para Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 25 Juni 2019 Nomor 247/Pdt.G/2018/PN. Blb, permohonan banding tersebut telah diberitahukan masing-masing pada tanggal 11 September 2019 dan tanggal 23 Agustus 2019 kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II;
2. Tanda Terima Memori Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 16 Agustus 2019, yang menerangkan bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat melalui kuasa hukumnya telah menyerahkan memori banding, salinan memori banding mana telah diberikan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 11 September 2019, dan kepada Terbanding II semula Tergugat II, pada tanggal 23 Agustus 2019;
3. Tanda Terima Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Plt. Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 4 September 2019, yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II telah menyerahkan kontra memori banding, salinan kontra memori banding mana telah diberikan kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 6 September 2019;
4. Relas Pemberitahuan untuk mempelajari berkas perkara (inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bale Bandung

Halaman 23 dari 34 Putusan Nomor 544/PDT/2019/PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing-masing pada: tanggal 2 Agustus 2019 ditujukan kepada Kuasa Hukum Para Pembanding, tanggal 23 Agustus 2019 ditujukan kepada Terbanding II semula Tergugat II; dan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 11 September 2019, Untuk mempelajari berkas perkara tersebut selama 14 (empat belas) hari sebelum pengiriman berkas perkara ke Pengadilan Tinggi Bandung ;

## TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan memenuhi tata cara serta syarat-syarat sebagaimana yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, oleh karena itu maka permohonan banding tersebut secara yuridis formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan memori banding tanggal 16 Agustus 2019, yang pada pokoknya sebagai berikut :

- a) Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kl. IA dalam perkara ini telah menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## MENGADILI :

### I. DALAM KONPENSI

#### A. DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi pihak Tergugat II dalam Kompensi/ Penggugat Dalam Rekonpensi untuk seluruhnya;

#### B. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat Dalam Kompensi/Para Tergugat Dalam Rekonpensi untuk seluruhnya

### II. DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Penggugat II Rekonpensi untuk seluruhnya

### III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum pihak Para Penggugat Kompensi atau Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.446.000,00 (satu juta empat ratus empat puluh enam ribu rupiah).

- b) Bahwa permohonan banding ini diajukan sehubungan dengan PARA PEMBANDING tidak sependapat dengan putusan pada bagian kompensi dalam pokok perkara;
- c) Bahwa putusan tersebut telah didasarkan pada pertimbangan PARA PEMBANDING tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya

Halaman 24 dari 34 Putusan Nomor 544/PDT/2019/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Perbuatan melawan Hukum yang dilakukan PARA TERBANDING) sebagaimana terurai pada pertimbangan-pertimbangan dari putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kl. IA dalam putusan perkara aquo;

- d) Bahwa sangat jelas gugatan dalam perkara a quo telah diajukan PARA PEMBANDING atas dasar adanya pengalihan hak kepemilikan sebidang tanah dalam perkara a quo dari orang tua PARA PEMBANDING (H. OMON Almarhum) kepada LIEMAS HANDY (Tergugat-I/TERBANDING-I) melalui proses lelang yang telah dilaksanakan Kantor Lelang Negara Bandung sekarang bernama Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Bandung, dengan alasan untuk melunasi hutang orang tua PARA PEMBANDING kepada TERBANDING-II;
- e) Bahwa secara sepintas, tentu pengalihan hak kepemilikan sebidang tanah tersebut telah berdasarkan hukum, karena secara formil telah dilaksanakan menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku (proses lelang sebagaimana mestinya);
- f) Bahwa namun apabila diakaji secara mendalam (*bila diibaratkan pada sebuah buku - tidak dilihat dan dibaca sampulnya saja*), akan terungkap adanya rekayasa atau pengkondisian sedemikian rupa dalam pengalihan hak sebidang tanah tersebut, yang dilakukan PARA PEMBANDING dengan dalih alasan lelang, sehingga beralih dari milik orang tua PARA PEMBANDING menjadi milik TERBANDING-I, dengan tujuan semata-mata untuk keuntungan PARA TERBANDING; yakni dapat memiliki tanah tersebut dengan harga murah, yang dalam hal ini adalah pemilik dari TERBANDING-II (PT. BPR JELITA ARTA) sendiri;
- g) Bahwa sehubungan dengan itu, dengan dalih lelang tersebut PARA TERBANDING telah merekayasa atau mengkondisikan sedemikian rupa guna menjadikan TERBANDING-I sebagai pemenang lelang dari lelang tanah tersebut, dimana TERBANDING-I tersebut adalah secara nyata sala satu anak dari pemilik TERBANDING-II (*sesuai Bukti P-6, dan Keterangan 3 orang saksi Penggugat (MULYANA WIWIH H., IYEP SUHERMAN dan MUSABIQIR NASIR), serta sesuai dengan SALINAN AKTA PERNYATAAN RAPAT PT. BPR JELITA ARTA TANGGAL 22 FEBRUARI 2016 NO. 102 Yang dilampirkan pada surat kuasa khusus TERBANDING-II kepada kuasanya dalam berkas perkara a quo, dimana sangat jelas dalam Akta tersebut PT. BPR JELITA ARTA (TERBANDING-II) adalah milik orang tua LIEMAS HANDY (TERBANDING-I)*);

Halaman 25 dari 34 Putusan Nomor 544/PDT/2019/PT.BDG

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 25



- h) Bahwa hal tersebut tidak hanya telah terjadi terhadap tanah milik orang tua PARA PEMBANDING, melainkan telah terjadi pula kepada debitur-debitur TERBANDING-II lainnya, satu diantaranya terhadap tanah milik orang tua Saksi PARA PEMBANDING yang bernama MULYANA WIWIH H., sehingga rekayasa atau pengkondisian sedemikian rupa dimaksud tidaklah mengada-ngada, melainkan senyatanya telah terjadi dan telah dapat dibuktikan oleh PARA PEMBANDING dalam perkara a quo;
- i) Bahwa tentang hal-hal tersebut di atas (huruf f, g dan h), oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kl. IA yang memeriksa dan memutus perkara a quo tidak dipertimbangkan sebagaimana mestinya, melainkan yang pertimbangannya adalah hanya mengenai hal yang berkenaan dengan orang tua PARA PEMBANDING sebagai debitur TERBANDING-II dan tentang lelang terhadap tanah milik orang tua PARA PEMBANDING; padahal yang juga harus menjadi perhatian untuk dipertimbangkan sehubungan dengan adanya gugatan perkara a quo, sesuai dalil-dalil gugatan yang telah dikuatkan dengan bukti-bukti dan saksi-saksi adalah tentang siapa yang menjadi pemenang dari lelang tanah milik orang tua PARA PEMBANDING tersebut, karena tidaklah dapat dikatakan wajar atau kebetulan manakala pemenang lelang itu sering kali adalah anak dari pemilik yang melakukan pelelangan sehubungan dengan kredit macet, sebagaimana in casu;
- j) Bahwa hal demikian tentunya menurut hukum adalah merupakan kesalahan dalam penerapan hukum pembuktian, yang mengakibatkan terabaikannya rasa keadilan, sehingga PARA PEMBANDING mengajukan permohonan banding ini;
- k) Bahwa untuk lebih menguatkan uraian dalam huruf h dan i di atas, dengan harapan dapat dipertimbangkan pada putusan banding perkara a quo, dalam memori banding ini PARA PEMBANDING melampirkan :
1. Surat Pernyataan Tulis Tangan bermaterai cukup dan telah di Waarmerking dari 1 (satu) orang/pihak yang tanahnya telah dialihkan melalui proses lelang oleh PT. BPR JELITA ARTA kepada LIEMAS HANDY, sehingga tanah tersebut saat ini menjadi hak milik LIEMAS HANDY;
  2. Copy putusan Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara No. 213/PDT/2018/PT.BDG., tentang perlawanan dari Para Pelawan terhadap penetapan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Bandung Kl. IA



yang dimohonkan oleh Terlawan-I/Terbanding-I (PT. BPR JELITA ARTA) atas tanah milik orang tua Para Pelawan.

Dalam putusan ini Para Pelawan ada di pihak yang kalah, namun demikian dengan adanya putusan ini, tetap menunjukkan adanya lelang atas tanah milik orang tua Para Pelawan oleh PT. BPR JELITA ARTA, dan lelangnya tanah tersebut dimenangkan oleh LIEMAS HANDY;

- l) Bahwa apa pun keadaannya pada kedua hal dalam huruf k tersebut sudah barang tentu dapat lebih menjelaskan dan atau menunjukkan bahwa uraian dalam huruf h dan i tersebut di atas telah benar-benar terjadi;
- m) Bahwa merekayasa pengalihan hak dan mempertahankan hak hasil rekayasa tersebut dengan cara apa pun, termasuk dengan cara yang dibenarkan hukum (lelang sebagaimana mestinya), menurut hukum adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga apabila dipertimbangkan secara seksama seluruh dalil-dalil, bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan PARA PEMBANDING dalam perkara a quo, khususnya yang telah teruari di atas (huruf f, g dan h), maka gugatan Para Penggugat/PARA PEMBANDING menurut hukum layak dikabulkan untuk seluruhnya;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Para Penggugat Dalam Kompensi/Para Tergugat Dalam Rekonpensi sekarang PARA PEMBANDING memohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Tinggi Bandung cq Majelis Hakim Tinggi Bandung yang memeriksa perkara a quo berkenan untuk memeriksa, mengadili dan memberikan putusan :

- 1) Menerima permohonan banding dari Para Penggugat Dalam Kompensi/Para Tergugat Dalam Rekonpensi;
- 2) Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung KI IA dalam perkara No No. 247/PDT.G/2018/PN.BLB. jo No. 29/Pdt.BD/2019/PN. Blb. yang dimohonkan Banding ini, menjadi sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSI

A. DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi pihak Tergugat II dalam Kompensi/ Penggugat Dalam Rekonpensi untuk seluruhnya;

B. DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat Dalam Kompensi/Para Tergugat Dalam Rekonpensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah berserta bangunan di atasnya sesuai dengan setifikat Hak Milik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 443/Desa Bojongsoang, Blok Ciborete, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung, atas nama Liemas Sandy, dengan batas-batas :

Utara : Tanah Milik Hj. Cucu, ANI dan H. Rahmat;

Selatan : Tanah Milik Joko

Barat : Sungai Cikapundung;

Timur : Jl. Raya Bojongsoang.

- Menyatakan Para Tergugat Dalam Kompensi/Penggugat Dalam Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menghukum Tergugat-I dalam Kompensi untuk menerima uang sebesar Rp. 472.000.000,- (empat ratus tujuh puluh dua juta rupiah) dari Para Penggugat/Para Tergugat Dalam Rekonpensi;

## II. DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Penggugat II Rekonpensi untuk seluruhnya

## III. DALAM KONPENDI DAN REKONPENSI

- Menghukum pihak Para Tergugat Kompensi atau Para Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.446.000,00 (satu juta empat ratus empat puluh enam ribu rupiah)

3) Menghukum pihak Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi sekarang PARA TERBANDING untuk membayar biaya yang timbul dalam banding ini.

Atau: apabila Yth. Ketua Pengadilan Tinggi Bandung cq Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya, sesuai dengan duduk perkaranya;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 4 September 2019 dan tanggal 23 Oktober 2018, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

Bahwa Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama/Judex Factie tersebut di atas *adalah sudah tepat dan benar* karena didasarkan kepada pertimbangan-pertimbangan hukum dan alasan-alasan yang jelas, tepat dan benar, dalam hal ini Terbanding II semula Tergugat II DK / Penggugat DR sependapat dengan pertimbangan dan putusan tersebut di atas, dan akan memberikan tambahan pendapat yang mendukung pertimbangan hukum - pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut guna menegaskan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah disampaikannya dan untuk menjawab

Halaman 28 dari 34 Putusan Nomor 544/PDT/2019/PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memori Banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat DK/Para Tergugat DR sebagai berikut:

1. Bahwa berkenaan dengan keberatan dari Para Pembanding pada huruf f) di dalam Memori Bandingnya halaman 3, yang menyatakan :*".....adanya rekayasa atau pengkondisian sedemikian rupa dalam pengalihan hak sebidang tanah tersebut, yang dilakukan PARA PEMBANDING dengan dalih alasan lelang, sehingga beralih dari milik orang tua PARA PEMBANDING menjadi milik TERBANDING-I, dengan tujuan semata-mata untuk keuntungan PARA TERBANDING...dst..dst"*. adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan fakta, karena Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memeriksa secara seksama bagian demi bagian selama proses persidangan dari awal hingga pada akhirnya menjatuhkan putusan, hal mana sebelum sampai pada putusan tersebut Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberikan pertimbangan hukum dengan jelas dan cermat sebagaimana tercantum pada halaman 40 alinea ke-1 dan ke-2 Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA Nomor: 247/PDT.G/2018/PN.Blb Tanggal 25 Juni 2019 sebagai berikut :

*"Menimbang, bahwa almarhum Haji Omom Bin Maja dan almarhumah Ny. Sarmah dahulu merupakan mantan debitur dari Tergugat II (PT. Bank Perkreditan Rakyat Jelita Artha) yang mana almarhum Haji Omon Bin Maja dan almarhumah Ny. Sarmah telah tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk membayar utangnya kepada Tergugat II sesuai dengan syarat dan ketentuan yang telah ditentukan dalam Akta Perjanjian Kredit dan Tergugat II telah menyampaikan terguran-teguran, namun semasa hidupnya almarhum Haji Omon Bin Majah dan almarhumah Ny.Sarmah tetap tidak dapat melaksanakan kewajibannya. Oleh karena itu guna melunasi hutangnya atas obyek tanah a quo telah dilaksanakan eksekusi pelelangan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 21/EKS/SHT/1999/PN.BB tertanggal 17 Mei 1999 yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara Bandung yang sekarang menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung, sebagaimana termuat dalam Pemberitahuan surat Kabar Harian Gala (sekarang Galamedia) edisi 28 Juni 1999, 13 Juli 1999, dan 13 September 1999 serta pemberitahuan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung kepada termohon eksekusi (Haji Omon Bin Maja dan Nyonya Sarmah) tanggal 9 September 1999, sehingga menurut Majelis Hakim dalam hal ini Tergugat II tidak dikatakan telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum karena tidak ada perbuatan*

Halaman 29 dari 34 Putusan Nomor 544/PDT/2019/PT.BDG



*dari Tergugat II yang bertentangan dengan hukum serta peraturan yang ada, baik mengenai adanya hak tanggungan maupun adanya pelelangan atas jaminan atas hak tanggungan dimaksud, semuanya telah dilakukan sesuai dengan ketentuan serta peraturan yang ada (vide surat-surat bukti Tergugat II yaitu: TII-1.1, TII-1.2, TII.2, TII-3.1, TII-3.2, TII-4.1, TII-4.2, TII-5, TII-6, TII-7.1, TII-7.2, TII-7.3, TII-8.1, TII-8.2, TII-9, TII-10, TII-12.1, TII-12.2, TII-13.1, TII-13.2, TII-13.3, TII-15.1, TII-15.2, TII-15.3, dan TII-15.4) sehingga dalam hal ini tergugat II telah dapat meneguhkan dalil-dalil bantahannya seperti tersebut diatas;“*

*“Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim karena baik bukti saksi-saksi maupun bukti surat-surat yang diajukan oleh para penggugat tidak terdapat satu bukti maupun saksipun yang dapat membuktikan serta menyatakan tentang adanya perbuatan atau tindakan dari para Tergugat/ Tergugat II yang berkaitan dengan dalil utama gugatan dari para Pengugat yaitu suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam petitum nomor 3 gugatan para Pengugat sehingga hal tersebut menurut Majelis Hakim menjadi dalil yang tidak terbukti Dan oleh karena dalil tersebut merupakan serta menjadi dalil utama atau dasar dari seluruh petitum dalam gugatan ini, maka tanpa mempertimbangkan lagi petitum selebihnya dalam gugatan ini yaitu, Petitum nomor : 1,2,4,5,6 serta 7, Pengadilan harus menyatakan bahwa gugatan para Penggugat ditolak untuk seluruhnya;*

Bahwa Terbanding II telah sependapat dengan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diatas, dengan kata lain bahwa tidak ada rekayasa atau pengkondisian dalam proses lelang tersebut, karena proses lelang dilakukan telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Bahwa berkenaan dengan keberatan dari Para Pembanding pada *huruf g*) di dalam Memori Bandingnya pada halaman 3, adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum, karena mengenai dalil tersebut merupakan pengulangan dalam Gugatan dan Replik Para Pembanding yang mana dalil tersebut telah dapat dibantah oleh Terbanding II melalui bukti-bukti Vide: Bukti T II – 15.1, Bukti T II – 15.2, Bukti T II – 15.3, dan Bukti T II – 15.4 mengenai petunjuk pelaksanaan lelang yang sejak tahun 1999 telah diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 557/KMK.01/1999 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Republik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mana secara jelas diatur mengenai orang-orang atau Badan hukum yang dilarang menjadi Peserta lelang. Sehingga Terbanding I (Liemas Handy) selaku pembeli lelang merupakan pembeli yang sah, karena bukan termasuk dalam orang atau Badan hukum yang dilarang menjadi Peserta lelang.

3. Bahwa berkenaan dengan keberatan dari Para Pembanding pada *huruf h), huruf i), huruf j), huruf k) dan huruf l)* di dalam Memori Bandingnya pada halaman 3 dan halaman 4, adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum, karena alasan yang dikemukakan oleh Para Pembanding tidak benar dan sangat menyesatkan hal ini hanya menunjukkan ketidakpahaman Para Pembanding terhadap Hukum, bahwa pelaksanaan lelang merupakan jalan terakhir untuk menyelamatkan dana masyarakat yang tersimpan pada Terbanding II yang dipinjam oleh Haji Omon dan Hajah Sarmah (orang tua Para Pembanding) atas cedera janjinya (*wanprestasi*) Haji Omon dan Hajah Sarmah terhadap kewajibannya sesuai dengan syarat dan ketentuan yang telah ditentukan dalam Akta Perjanjian Kredit Vide: Bukti T II – 1.1 dan Bukti T II – 1.2, bahkan Pengadilan Negeri Bale Bandung telah menegur Haji Omon dan Hajah Sarmah (orang tua Para Pembanding) untuk dapat hadir di Pengadilan Negeri Bale Bandung, namun sebagaimana Bukti T II – 8.2 Haji Omon dan Hajah Sarmah tidak datang menghadap dan tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk menghadap kami, Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung.
4. Bahwa terlebih dari itu alasan banding Para Pembanding pada *huruf k) angka 1 dan angka 2* mengenai Bukti Tambahan Para Pembanding yang diajukan oleh Para Pembanding tentang surat Pernyataan dan Copy Putusan tidak ada relevansinya dalam perkara *a quo*, karena merupakan obyek yang berbeda dengan alasan banding Para Pembanding, oleh karenanya Bukti Tambahan Para Pembanding yang diajukan oleh Para Pembanding kepada Ketua Majelis Hakim Tinggi yang mengadili dan memeriksa Perkara 247/PDT.G/2018/PN.Blb Tanggal 25 Juni 2019 tersebut harus dikesampingkan.
5. Bahwa agar tidak terjadi pengulangan, oleh karena alasan banding Para Pembanding pada *huruf m)* halaman 4 dalam Memori Bandingnya pada

Halaman 31 dari 34 Putusan Nomor 544/PDT/2019/PT.BDG



pokoknya membahas mengenai adanya perbuatan melawan hukum dan meminta gugatan Para Pembanding menurut hukum layak dikabulkan untuk seluruhnya HARUSLAH DITOLAK SECARA KESELURUHAN, karena hal tersebut telah dipertimbangkan secara cermat dan seksama oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah memberikan pertimbangan hukum dengan jelas sebagaimana tercantum pada halaman 40 alinea ke-1 bahwa Tergugat II (Terbanding II) tidak dikatakan telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum karena tidak ada perbuatan dari Tergugat II (Terbanding II) yang bertentangan dengan hukum serta peraturan yang ada, baik mengenai adanya hak tanggungan maupun adanya pelelangan atas jaminan atas hak tanggungan dimaksud, semuanya telah dilakukan sesuai dengan ketentuan serta peraturan yang ada (vide surat-surat bukti Tergugat II yaitu: TII-1.1, TII-1.2, TII.2, TII-3.1, TII-3.2, TII-4.1, TII-4.2, TII-5, TII-6, TII-7.1, TII-7.2, TII-7.3, TII-8.1, TII-8.2, TII-9, TII-10, TII-12.1, TII-12.2, TII-13.1, TII-13.2, TII-13.3, TII-15.1, TII-15.2, TII-15.3, dan TII-15.4) sehingga dalam hal ini tergugat II (Terbanding II) telah dapat meneguhkan dalil-dalil bantahannya seperti tersebut diatas.

6. Bahwa oleh karena alasan-alasan banding dari Para Pembanding ini tidak benar dan tidak berdasarkan hukum dan fakta, dan tidak dapat membuktikan gugatannya sebagaimana diatur dalam Pasal 163 HIR Jo. Pasal 1865 KUHPerdara, maka sudah selayaknya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk menolaknya dan menerima alasan Terbanding II yang mendukung pertimbangan hukum dan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama.
7. Bahwa selain dan selebihnya alasan-alasan banding dari Para Pembanding dalam memori bandingnya harus ditolak karena tidak ada relevansinya dengan perkara ini.

Menimbang, setelah Majelis Hakim Tingkat Banding meneliti, membaca dan memperhatikan memori banding serta kontra memori banding, berpendapat bahwa oleh karena didalam keberatan Pembanding semula Penggugat didalam memori bandingnya, tidak ada hal-hal baru yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya memori banding tersebut tidak pertimbangan lagi oleh Majelis Hakim Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan hukum yang mendasari putusan Pengadilan Tingkat Pertama dianggap tepat dan benar, maka



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari secara seksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 25 Juni 2019 Nomor: 247/Pdt.G/2018/PN. Blb dan memperhatikan memori banding maupun kontra memori banding, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan tingkat pertama, karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan maupun alasan yang menjadi dasar putusan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut telah sesuai menurut hukum, karena itu patut untuk dipertahankan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 25 Juni 2019 Nomor: 247/Pdt.G/2018/PN. Blb yang dimintakan banding tersebut harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Para Pembanding semula Para Penggugat berada dipihak yang kalah, sesuai ketentuan pasal 181 HIR, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan jo Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 25 Juni 2019 Nomor: 247/Pdt.G/2018/PN. Blb yang dimintakan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 33 dari 34 Putusan Nomor 544/PDT/2019/PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, pada hari: Senin, tanggal 2 Desember 2019 oleh kami **Chrisno Rampalodji, S.H., M.H.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Ketua Majelis dengan **Leonardus Butar Butar, S.H., M.H.** dan **Agoeng Rahardjo, S.H.** masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis, tanggal 5 Desember 2019** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh **Nurdiana, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Leonardus Butar Butar, S.H., M.H.

Chrisno Rampalodji, S.H., M.H.

Agoeng Rahardjo, S.H.

Panitera Pengganti,

Nurdiana, S.H.

## Perincian biaya perkara :

- |                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| 1. Biaya Materai .....         | Rp. 6.000,00     |
| 2. Biaya Redaksi putusan ..... | Rp. 10.000,00    |
| 3. Biaya Proses lainnya .....  | Rp. 134.000,00 + |
| Jumlah .....                   | Rp. 150.000,00   |
- (Seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 34 dari 34 Putusan Nomor 544/PDT/2019/PT.BDG