



**PUTUSAN**  
**Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Skb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Bambang Subagio Ho**, berkedudukan di Jalan Sunter Paradise TMR Blok F2 No. 12 RT 012 RW 012 Kelurahan Sunter Agung Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada BERINGIN TUA SIGALINGGING SH beralamat di Komplek Kodam Jaya Blok Taman No. 9 Rt 006/002 Kramat jati Jakarta Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Mei 2019 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**Dodik Suandi**, bertempat tinggal di Perumahan Cibeureum Permai I Blok XIV No.01 RT/RW 003/04 Kelurahan Cibeureum Hilir, Kecamatan Cibeureum, Kota Sukabumi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DONY F. SIMAMORA, S.H, M.H. dan SAKTI P. HALOMOAN MANURUNG, S.H. selaku Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Hukum "DONY SIMAMORA, SH, MH, & PARTNERS", yang beralamat di Perumahan Bunga Pratama Pamulang Blok C 6 Jl. Surya Kencana RT/RW 002/006 Pamulang Barat Kota Tangerang Selatan 15417, berdasarkan Surat Kuasa No. 25/SK/DSP/X/2019, tertanggal 15 Oktober 2019 sebagai **Tergugat**;

**Ugan**, bertempat tinggal di Blok FF No.10, Desa Babakan Kecamatan Cibeureum Kota Sukabumi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada YOSEPH YUTURYALI, S.H., NOVIANTI MUSVIROH, S.H. dan MUHAMMAD DENI, S.H., M.H., Para Advokat pada Kantor Hukum YOSEPH YUTURYALI, S.H. & Rekan yang beralamat di Jl.Perum Tando Pratama Blok A No.3 Desa Pasir Halang Kecamatan Sukaraja Kabupaten Sukabumi,

*Halaman 1 dari 31, Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN SKB*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Juni 2019 sebagai **Turut Tergugat I**

**Gunawan, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Raya Ngaweng No. 33, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat, Sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Mei 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi pada tanggal 16 Mei 2019 dalam Register Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Skb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat merupakan suatu badan hukum yang bergerak di bidang usaha property;
2. Bahwa dalam menjalankan usahanya Penggugat telah melakukan Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan (cessi) No. 22 tertanggal 23 Januari 2018 Antara BANK TABUNGAN NEGARA yang berkedudukan di Jakarta Pusat dan PT.BANGUN WAHANA MANDIRI, yang berkedudukan di Jakarta Utara dan PERJANJIAN JUAL BELI PIUTANG No. 21 tertanggal 23 Januari 2018 Antara PT. BANK TABUNGAN NEGARA yang berkedudukan di Jakarta Pusat dan PT.BANGUN WAHANA MANDIRI yang berkedudukan di Jakarta Utara;
3. Bahwa berdasarkan Pengalihan Hak Atas Tagihan (cessi) dan Perjanjian Jual Beli Piutang tersebut, Penggugat berhak untuk melakukan Penagihan kepada Tergugat sesuai dengan Perjanjian Kredit Pembelian Rumah No. 00015-01-02-068300-1 antara PT. BANK TABUNGAN NEGARA dengan DODIK SUANDI (Tergugat) sebesar Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) Rincian Sebagai berikut :
  - a. Tunggakan Pokok : Rp. 34.682.917,-
  - b. Tunggakan Bunga : Rp. 10.942.433,-
  - c. Tunggakan Denda : Rp. 11.810.371,-
  - d. Biaya Appraisal : Rp. 1.000.000,-

Halaman 2 dari 31, Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN SKB



e. Biaya Iklan	: Rp. 1.000.000,-
f. Akte Cessie	: Rp. 2.000.000,-
g. Biaya Surveyor	: Rp. 4.000.000,-
h. Biaya lain-lain	: Rp. 9.564.275,-
i. Kerugian Materiil	: Rp.100.000.000,-
Total Kewajiban	: Rp.175.000.000,-

4. Bahwa tertanggal 02 Maret 2018, Penggugat telah melayangkan Surat Peringatan Penyelesaian Tunggakan ke PT. BANGUN WAHANA MANDIRI Kepada Tergugat namun Tergugat tidak mengindahkan Surat Peringatan Penggugat tersebut. Selanjutnya Penggugat tetap melayangkan surat Peringatan yang ke- 2 (dua) tertanggal 20 Maret 2018 kepada Tergugat, surat Peringatan Penggugat tetap tidak diindahkan, dan tertanggal 2 Mei 2018, Penggugat tetap melayangkan Surat Peringatan yang ke-3 (tiga) sekaligus melayangkan Surat Pengosongan Rumah kepada Tergugat, tetap tidak diindahkan Tergugat, maka Penggugat beranggapan Tergugat telah beritikad tidak baik dalam menyelesaikan kewajiban Tunggakan Tergugat kepada Penggugat;

5. Bahwa setelah Penggugat beranggapan bahwa Tergugat telah beritikad tidak Baik, maka Penggugat berusaha menjumpai langsung ke rumah Tergugat yang beralamat di jl. PCP I Blok XIV No. 01 Rt/Rw 003/004 Kel. Cibereum Hilir, Kec Cibereum Jawa Barat;

6. Bahwa setelah Penggugat bertemu dengan Tergugat, Tergugat menerangkan dan mengakui kepada Penggugat bahwa objek rumah yang beralamat di Jl. Blok FF No. 10 Desa Babakan Kec. Cibereum, Sukabumi, Jawa Barat, sudah dialihkan kepada Turut Tergugat I (Ugan Sugandi) sesuai dengan PPJB No. 48 dan Surat Kuasa No. 49 yang dibuat oleh GUNAWAN, SH Notaris Sukabumi (Turut Tergugat II) yang beralamat di Jl. Raya Ngaweng No. 33 Kota Sukabumi Jawa Barat;

7. Bahwa setelah Penggugat mengetahui bahwa rumah yang bersatus KPR (Kredit Pemilikan Rumah) telah di alihkan oleh Tergugat (debitur) kepada Turut Tergugat I yang sampai saat ini masih dikuasai dan ditempati oleh Turut Tergugat I, Penggugat berupaya mencari solusi agar permasalahan pembayaran tunggakan kredit tersebut dapat diselesaikan, walaupun yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat I telah melanggar Ketentuan Perjanjian Kredit, maka Penggugat



berupaya untuk bertemu dengan Turut Tergugat I, namun Turut Tergugat I selalu menghindar;

8. Bahwa tertanggal 10 April 2019 dan tertanggal 30 April 2019 Penggugat telah melayangkan Somasi/Tegoran Ke-1 (satu) dan Somasi/Tegoran Ke-2 (dua) kepada Turut Tergugat I, agar Turut Tergugat I dapat segera menyelesaikan tunggakan Kredit kepada Penggugat, namun Turut Tergugat I tetap tidak mengindahkan Somasi/Tegoran Ke-1 (satu) dan Somasi/Tegoran Ke-2 (dua) tersebut;

9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas adapun kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah sebagai berikut :

#### MATERIIL

Biaya Fee/honor advokat untuk mengajukan gugatan ini sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus Juta Rupiah);

#### IMMATERIIL

Akibat dari tindakan Tergugat telah mengakibatkan Penggugat habis waktu untuk mempertahankan haknya dan Penggugat juga tidak bisa menggunakan objek perkara a quo merupakan hal yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun demikian jika harus diperhitungkan dalam jumlah nominal uang adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

10. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat ini tidak sia-sia dan demi menghindari usaha Tergugat dan Turut Tergugat I untuk mengalihkan dan menyewakan kepada pihak lain, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi dan/atau Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap:

Objek Kredit Pemilikan Rumah yang beralamat di Jl. Blok FF No. 10 Desa Babakan Kec. Cibereum Suka Bumi Jawa Barat dengan Luas 82 M<sup>2</sup>;

11. Bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat I telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad), maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi dan/atau Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I untuk segera mengosongkan objek perkara a quo yang masih berstatus Kredit dan menyatakan bahwa objek perkara a quo adalah menjadi sah sebagai milik Penggugat;



12. Bahwa Penggugat juga memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi dan/atau Majelis Hakim agar menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dan apabila lalai atau tidak mau secara sukarela melaksanakan putusan ini;

13. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti yang sesuai hukum dan menyangkut hak penguasaan Objek Kepemilikan Rumah maka Penggugat mohon putusan serta merta atau dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi dan/atau Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memberi putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (cessi) No. 22 tertanggal 23 Januari 2018 dan Akta PERJANJIAN JUAL BELI PIUTANG No. 21 tertanggal 23 Januari 2018 antara PT. BANK TABUNGAN NEGARA yang berkedudukan di Jakarta Pusat dan PT. BANGUN WAHANA MANDIRI yang berkedudukan di Jakarta Utara yang dibuat oleh Notaris/PPAT SETIA BUDI, SH. Yang beralamat Perum Graha Kalimas Blok. C.11 Desa. Setia Darma, Kec. Tambun Selatan Kab. Bekasi Jawa Barat;
3. Menyatakan sah atas Kuasa Jual yang dimiliki PT. BANGUN WAHANA MANDIRI selaku Pengugat untuk;
  - a. Menjual Objek Kredit Pemilikan Rumah yang beralamat di Jl. Blok FF No. 10 Desa Babakan Kec. Cibereum Sukabumi Jawa Barat dengan Luas 82 M2;
  - b. Hak Menerima Penjualan Sepenuhnya;
4. Memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kota Sukabumi untuk dapat menjalankan proses balik nama Sertifikat HAK GUNA BANGUNAN No. 625 Desa Babakan Kecamatan Cibereum Kota Sukabumi Kepada atas nama Penggugat dan atau kepada Pihak Lain;
5. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;



6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I untuk mengkosongkan dan/atau menyerahkan secara sukarela tanpa beban apapun kepada Penggugat atas Objek perkara a quo;
7. Memerintahkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat I untuk menyelesaikan Tunggalan Kredit Sebesar Rp. 175.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah);
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I untuk membayar seluruh kerugian secara tanggung renteng kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:  
MATERIIL  
Biaya Fee/honor advokat untuk mengajukan gugatan ini sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);  
IMMATERIIL  
Akibat dari tindakan Tergugat dan Turut Tergugat I telah mengakibatkan Penggugat habis waktu untuk mempertahankan haknya dan Penggugat juga tidak bisa menggunakan objek perkara merupakan hal yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun demikian jika harus diperhitungkan dalam jumlah nominal uang adalah sebesar Rp. 200.000.000,- ( dua ratus juta rupiah);
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap :  
Objek perkara a quo ;
10. Menyatakan tidak sah dan batal demi Hukum atas pengalihan Kredit Pemilikan Rumah yang dibuat Tergugat dengan Turut Tergugat I berdasarkan PPJB No. 48 dan Surat Kuasa No. 49 yang dibuat oleh GUNAWAN,SH selaku Notaris Sukabumi;
11. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dan apabila Tergugat dan Turut Tergugat I lalai atau tidak mau secara sukarela melaksanakan putusan ini setelah dilakukan teguran oleh Pengadilan Negeri Sukabumi;
12. Menyatakan putusan perkara a quo serta merta atau dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);  
Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara;  
ATAU



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap kuasanya Beringin Tua Sigalingging, SH., dkk., Tergugat datang menghadap secara prinsipal namun kedepannya diwakili oleh Kuasanya Dony F. Simamora, S.H, M.H. dkk., dan Turut Tergugat I datang menghadap kuasanya Yosep Luturyali, S.H. dkk. Sedangkan Turut Tergugat II tidak hadir dan tidak mengirimkan kuasa atau pihak yang berwenang mewakilkannya di depan persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Susi Pangaribuan, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Sukabumi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 September 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya terdapat perubahan, dimana dilakukan penghapusan poin petitum ke 3.3 dan penambahan petitum poin ke-4 yang berisi "4. Memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kota Sukabumi untuk dapat menjalankan Poroses balik nama Sertifikat HAK GUNA BANGUNAN No. 625 Desa Babakan Kecamatan Cibeureum Kota Sukabumi Kepada atas nama Penggugat dan atau kepada Pihak Lain";

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

1. Bahwa Tergugat membantah dengan tegas dalil – dalil Penggugat, kecuali yang diakui oleh Tergugat dalam Jawaban ini;
2. Bahwa benar Penggugat telah melakukan perjanjian pengalihan hak atas tagihan (cessi) No. 22 tertanggal 23 Januari 2018 dan Perjanjian Jual Beli Piutang No. 21 tertanggal 23 Januari 2018 antara PT. Bank Tabungan Negara dengan PT. Bangun Wahana Mandiri, karena Penggugat telah memperlihatkan kepada Tergugat akta cessi dan Perjanjian Jual Beli Piutang tersebut;
3. Bahwa berdasarkan Posita Penggugat pada Poin 6 bahwa benar Penggugat bertemu dengan Tergugat, terkait Permasalahan

Halaman 7 dari 31, Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN SKB



pembayaran Tunggakan Rumah yang beralamat di Jl. Blok FF No. 10 Desa Babakan Kec.Cibeureum, Sukabumi, Jawa Barat, sehingga Tergugat menerangkan dan mengakui kepada Penggugat bahwa objek rumah yang beralamat di Jl. Blok FF No. 10 Desa Babakan Kec.Cibeureum, Sukabumi, Jawa Barat, sudah dialihkan kepada Turut Tergugat I (Ugan Sugandi) sesuai dengan PPJB No. 48 dan Surat Kuasa No. 49 yang dibuat oleh GUNAWAN,SH Notaris Sukabumi (Turut Tergugat II) yang beralamat di Jl. Raya Ngaweng No. 33 Kota Sukabumi Jawa Barat, setelah Penggugat mengetahui bahwa Tergugat telah mengalihkan rumah tersebut, Penggugat menerangkan bahwa Tergugat telah melakukan kesalahan dalam Proses Peralihan rumah tersebut karena tidak diketahui oleh Bank Tabungan Negara;

4. Bahwa berdasarkan Poin 3 tersebut di atas terkait peralihan rumah yang beralamat di Jl. Blok FF No. 10 Desa Babakan Kec.Cibeureum, Sukabumi Jawa Barat kepada Turut Tergugat I, pada waktu itu Tergugat sangat yakin kepada Turut Tergugat I, bahwa Turut Tergugat I pasti akan membayar Tunggakan Cicilan rumah tersebut kepada Bank Tabungan Negara, Karena Turut Tergugat I adalah seorang POLISI, sehingga Tergugat mau untuk menandatangani PPJB No. 48 dan Surat Kuasa No. 49 yang dibuat oleh GUNAWAN,SH Notaris Sukabumi (Turut Tergugat II) yang beralamat di Jl. Raya Ngaweng No. 33 Kota Sukabumi Jawa Barat, bahwa sebelum terjadi kesepakatan kepada Turut Tergugat I, Tergugat jelas dan terang memberitahukan bahwa rumah tersebut masih banyak tunggakan kepada Bank Tabungan Negara, namun Turut Tergugat I menyanggupi untuk melanjutkan pembayaran cicilan rumah tersebut dan Turut Tergugat I juga berjanji kepada Tergugat akan memberitahukan peralihan rumah tersebut kepada Bank Tabungan Negara;
5. Bahwa jelas Tergugat sangat kecewa kepada Turut Tergugat I karena Turut Tergugat I tidak menjalankan Surat Kuasa Khusus No. 49 dimana dituangkan di dalam Surat Kuasa Khusus tersebut adalah“ untuk dan atas nama pemberi kuasa tersebut diatas melakukan pelunasan kewajiban pemberi kuasa”. Seharusnya mulai tahun 2012 Turut Tergugat I harus melakukan pembayaran cicilan kepada Bank Tabungan Negara sebelum dialihkan kepada Pihak lain dan Turut Tergugat I harus tunduk dengan Surat Kuasa Khusus No. 49 tersebut;

*Halaman 8 dari 31, Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN SKB*



6. Bahwa Berdasarkan Petition Penggugat pada poin 6 tersebut, Tergugat bersedia untuk menyelesaikan Tunggakan Kredit Sebesar Rp. 175.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) kepada Penggugat setelah dilakukan Pengosongan Oleh Pengadilan Negeri Kota Sukabumi dari Turut Tergugat I;

Berdasarkan segala fakta-fakta dan uraian-uraian tersebut diatas, maka TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan Tergugat menyelesaikan Tunggakan Kredit Sebesar Rp. 175.000.000,- (seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) kepada Penggugat setelah dilakukan Pengosongan Oleh Pengadilan Negeri Kota Sukabumi dari Turut Tergugat I;
2. Menghukum PENGGUGAT membayar biaya perkara;

Atau,

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono);

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

**A. Dalam Eksepsi**

Bahwa jawaban TURUT TERGUGAT I dalam Eksepsi ini menyatakan menolak seluruh dalil-dalil maupun uraian dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh PENGGUGAT sehingga dalam hal ini TURUT TERGUGAT I menyampaikan jawaban dalam Eksepsi berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

**I. EKSEPSI KELIRU PIHAK/ EXCEPTIE ERROR IN PERSONA**

1. Bahwa setelah TURUT TERGUGAT I mencermati Gugatan PENGGUGAT, pada halaman ke-1 (kesatu) alinea ke-3 (ketiga) yang menyebutkan sebagai berikut:

“BAMBANG SUBAGIO HO, Pekerjaan Direktur Utama PT. BANGUN WAHANA MANDIRI, yang beralamat di Jl. Sunter Paradise TMR BLK F2/12/RT/RW 012/012 Kel. Sunter Agung Kec. Tanjung Priok Jakarta Utara. Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT”;



2. Bahwa setelah mencermati dalil maupun uraian dalam Gugatan PENGGUGAT, seharusnya yang menjadi PENGGUGAT dalam perkara a quo adalah PT. BANGUN WAHANA MANDIRI, dalam hal ini diwakili oleh BAMBANG SUBAGIO HO selaku Direktur Utama;
3. Bahwa antara PT. BANGUN WAHANA MANDIRI dengan BAMBANG SUBAGIO HO adalah merupakan 2 (dua) subjek hukum yang jelas-jelas berbeda karena PT. BANGUN WAHANA MANDIRI sebagai suatu perusahaan adalah merupakan suatu subjek hukum berupa badan hukum (recht person) dalam bentuk Perseroan Terbatas, sedangkan BAMBANG SUBAGIO HO adalah merupakan subjek hukum pribadi perorangan (naturlijk person);
4. Bahwa oleh karena Gugatan PENGGUGAT telah menyatakan bahwa yang menjadi PENGGUGAT adalah BAMBANG SUBAGIO HO, maka secara nyata, jelas dan tidak terbantahkan telah terjadi kekeliruan (error in persona) tentang pihak mana yang seharusnya menjadi PENGGUGAT;

Bahwa oleh karenanya mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menolak Gugatan PENGGUGAT a quo atau setidaknya-tidaknya menyatakan agar Gugatan PENGGUGAT a quo tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklard)

- II. EKSEPSI KURANG PIHAK (EXCEPTIO PLURIS LITIS CONSORTIUM) KARENA MESKIPUN PENGGUGAT MENGANGGAP SUDAH SEHARUSNYA TERMOHON DIAJUKAN SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO, QUOD NON SEHARUSNYA PENGGUGAT JUGA TURUT MENARIK PT. BANK TABUNGAN NEGARA SEBAGAI TURUT TERGUGAT MENINGAT PT. BANK TABUNGAN NEGARA ADALAH PIHAK YANG MEMBUAT PERJANJIAN KREDIT PEMBELIAN RUMAH NO. 00015-01-02-068300-1 DENGAN DODIK SUANDI SELAKU TERGUGAT;
5. Bahwa Objek Gugatan yang diajukan PENGGUGAT bermula dari adanya Perjanjian Kredit Pembelian Rumah No. 00015-01-02-068300-1 antara PT. BANK TABUNGAN NEGARA dengan DODIK SUANDI sehingga oleh karena PT. BANK TABUNGAN NEGARA tidak ditariknya PT. BANK TABUNGAN NEGARA sebagai TURUT TERGUGAT, maka Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah menjadi kurang pihak (pluris litis consortium) apabila ternyata hanya menarik DODIK SUANDI sebagai TERGUGAT, UGAN sebagai TURUT TERGUGAT I,



dan GUNAWAN, S.H. selaku Notaris di Sukabumi sebagai pihak dalam perkara a quo;

Bahwa dengan demikian, secara nyata, jelas dan tidak terbantahkan bahwa Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah kurang pihak (pluris litis consortium) sehingga mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menolak Gugatan PENGGUGAT a quo atau setidaknya-tidaknya menyatakan agar gugatan PENGGUGAT a quo tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)

III. EKSEPSI KABUR (EXCEPTIO OBSCURE LIBEL) KARENA GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM (ONRECHTMATIGEDAAD), PADAHAL SECARA SUBSTANSIF SEHARUSNYA GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT ADALAH GUGATAN WANPRESTASI ATAS KEWAJIBAN UTANG TERGUGAT KEPADA PENGGUGAT YANG TURUT MENGIKUTSERTAKAN TURUT TERGUGAT I MAUPUN TURUT TERGUGAT II DALAM PERKARA A QUO;

6. Bahwa setelah mencermati Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT I melihat antara satu Posita dalam poin ke-3 (ketiga) dibandingkan dengan Posita-posita lainnya bersifat kontradiktif atau saling bertentangan sehingga tidak dapat ditentukan secara jelas, apakah Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT merupakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau Wanprestasi;

7. Bahwa dalam Posita ke-3 (ketiga) dapat dilihat bahwa PENGGUGAT menyatakan berhak untuk melakukan penagihan kepada TERGUGAT sebesar Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah), akan tetapi justru pada posita-posita lainnya PENGGUGAT mendalilkan tentang pengalihan tanah dan bangunan yang berstatus KPR a quo telah dialihkan oleh TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT II sehingga dalil-dalil maupun uraian yang dikemukakan oleh PENGGUGAT menjadi absurd (tidak jelas) sehingga semakin tidak jelas oula inti dari Gugatan PENGGUGAT apakah mempersoalkan tentang hak tagih PENGGUGAT kepada TERGUGAT atau mempersoalkan pengalihan tanah dan bangunan yang berstatus KPR a quo;

Bahwa dengan demikian Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah bersifat kabur (obscure libel) sehingga mohon kepada Yang

*Halaman 11 dari 31, Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN SKB*



Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menolak Gugatan PENGGUGAT a quo atau setidaknya-tidaknya menyatakan agar Gugatan PENGGUGAT a quo tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)

IV. EKSEPSI “ONVOLDOENDE GEMOTIVEERD” KARENA APABILA GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM (ONRECHTMATIGEDAAD), MAKA SUDAH SEHARUSNYA PENGGUGAT MENGURAIKAN UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA DIATUR DALAM KETENTUAN PASAL 1365 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (BURGERLIJK WETBOEK), BUKAN HANYA SEKEDAR MENYIMPULKAN BAHWA TERGUGAT MAUPUN TURUT TERGUGAT I DAN TURUT TERGUGAT II TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM TANPA PERNAH SEKALIPUN PENGGUGAT MENGURAIKAN TENTANG UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG TELAH DILAKUKAN OLEH TERGUGAT MAUPUN TURUT TERGUGAT I DAN TURUT TERGUGAT II TERHADAP PENGGUGAT SEBAGAIMANA KETENTUAN PASAL 1365 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (BURGERLIJK WETBOEK);

8. Bahwa Ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) telah mengatur bahwa:“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

9. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), maka unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang harus diuraikan oleh PENGGUGAT, yaitu:

- a. Adanya perbuatan melawan hukum;
- b. Adanya kesalahan;
- c. Adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang ditimbulkan;
- d. Adanya kerugian.

Bahwa dengan demikian, secara nyata, jelas dan tidak terbantahkan bahwa Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah kurang cermat (onvoldoende gemotiveerd) sehingga mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menolak Gugatan PENGGUGAT a quo atau setidaknya-tidaknya menyatakan agar



Gugatan PENGGUGAT a quo tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

B. Dalam Pokok Perkara

Bahwa sebelum TURUT TERGUGAT I menyampaikan jawaban dalam Pokok Perkara, terlebih dahulu TURUT TERGUGAT I meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar jawaban TURUT TERGUGAT I dalam Eksepsi sebelumnya, juga dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban dalam pokok perkara ini;

Bahwa jawaban TURUT TERGUGAT I dalam Pokok Perkara ini juga menyatakan menolak seluruh dalil-dalil maupun uraian dalam Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT kecuali hal-hal yang diakui oleh TURUT TERGUGAT I secara tegas-tegas dalam jawaban TURUT TERGUGAT I ini sehingga dalam hal ini TURUT TERGUGAT I menyampaikan jawaban dalam Pokok Perkara berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

10. Bahwa terhadap dalil yang disampaikan dalam poin 2 sampai dengan poin 5 dalam Jawaban Penggugat, Turut Tergugat I tidak mengetahuinya sama sekali;
11. Bahwa benar apa yang disampaikan dalam poin 6 dalam Gugatan Penggugat, bahwa objek rumah yang beralamat di Jl. Blok FF No. 10 Desa Babakan, Kec. Cibeureum, Sukabumi, Jawa Barat sudah di alihkan kepada Turut Tergugat I sesuai dengan PPJB No. 48 dan Surat Kuasa No. 49 yang dibuat oleh Turut Tergugat II;
12. Bahwa Turut Tergugat I mengambil alih atas objek tanah tersebut adalah atas dari penawaran Tergugat yang pada saat itu Tergugat membutuhkan bantuan sejumlah uang dikarenakan sedang mengalami masalah di tempat Tergugat bekerja dan berniat menjual objek tanah tersebut;
13. Bahwa atas info tersebut maka Turut Tergugat I berminat untuk membeli rumah tersebut dari Tergugat secara lunas dan sekaligus kepada Tergugat sebagaimana dalam kwitansi tertanggal 13 April 2012 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang kemudian dibuatkan PPJB No. 48 dan Surat Kuasa No. 49 yang dibuat oleh Turut Tergugat II yang selanjutnya untuk cicilan berikutnya menjadi tanggung jawab Turut Tergugat I;
14. Bahwa sebagai itikad baik dari Turut Tergugat I setelah dilaksanakannya PPJB No. 48 dan Surat Kuasa No. 49, maka Turut Tergugat I membayar angsuran tiap bulannya dari bulan April 2012 sampai dengan bulan April



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2016 dan bahkan untuk tunggakan angsuran selama 4 bulan pun dibayarkan oleh Turut Tergugat I pada bulan April 2012;
15. Bahwa kemudian pada saat bulan Mei 2016 Turut Tergugat I tidak dapat melanjutkan kembali pembayaran angsuran dikarenakan kondisi keuangan Turut Tergugat I pada saat itu sedang mengalami kesulitan;
16. Bahwa kemudian dikarenakan kondisi keuangan Turut Tergugat I sedang mengalami kesulitan maka Turut Tergugat I mengajukan untuk Restrukturisasi kepada pihak PT. Bank Tabungan Negara akan tetapi ditolak dikarenakan harus dari Tergugat yang mengajukan;
17. Bahwa tidak benar apa yang disampaikan dalam poin 7 dalam Gugatan Penggugat, Bahwa Turut Tergugat I tidak pernah menghindar bahkan setiap pihak Penggugat datang selalu ditemui (2 kali berkunjung kerumah) oleh Tergugat 1;
18. Bahwa tidak benar apa yang disampaikan dalam poin 8 dalam Gugatan Penggugat, Bahwa Turut Tergugat I pernah menjawab surat tersebut dengan surat No. 105/NM&R/V/2019 tertanggal 08 Mei 2019 yang pada intinya isinya adalah Turut Tergugat I akan menyelesaikan kewajiban tersebut akan tetapi Turut Tergugat I meminta legalitas dari Penggugat untuk menunjukkan Legalitasnya dan bukti-bukti lainnya yang berkaitan dengan pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) dari PT. Bank Tabungan Negara, namun yang ada Penggugat bukannya menunjukkan legalitasnya malah melayangkan gugatan ke Pengadilan;
19. Bahwa pada dasarnya Turut Tergugat I bersedia untuk membayar kewajiban dengan rincian sebagai berikut :
- Tunggakan Pokok sebesar Rp. 34.682.917,- (tiga puluh empat juta enam ratus delapan puluh dua ribu sembilan ratus tujuh belas rupiah);
  - Tunggakan Bunga sebesar Rp. 10.942.433,- (sepuluh juta sembilan ratus empat puluh dua ribu empat ratus tiga puluh tiga rupiah);
  - Tunggakan Denda sebesar Rp. 11.810.371,- (sebelas juta delapan ratus sepuluh ribu tiga ratus tujuh puluh satu rupiah);
  - Total keseluruhan menjadi Rp. 57.435.721,- (lima puluh tujuh juta empat ratus tiga puluh lima ribu tujuh ratus dua puluh satu rupiah);
20. Bahwa apa yang disampaikan dalam poin 9 dan 10 dalam Gugatan Penggugat sangatlah tidak berdasar, bahwa sebenarnya Turut Tergugat I yang mengalami kerugian dan Turut Tergugat I telah berinisiatif untuk beritikad baik menyelesaikan kewajibannya namun ditolak oleh PT. Bank Tabungan Negara maupun oleh Penggugat;

Halaman 14 dari 31, Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN SKB



21. Bahwa Turut Tergugat I menolak dan tidak perlu lagi menanggapi dalil-dalil Gugatan dari Penggugat untuk selain dan selebihnya;
22. Bahwa apabila ternyata Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada akhirnya menolak Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT a quo tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard), maka TURUT TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar PENGGUGAT dibebankan biaya perkara;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil berupa alasan-alasan hukum sebagaimana yang telah diuraikan oleh TURUT TERGUGAT I, baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara ini, maka TURUT TERGUGAT I memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menjatuhkan putusan sebagaimana yang dimohonkan oleh TURUT TERGUGAT I sebagai berikut:

- I. Dalam Eksepsi  
Menyatakan Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
- II. Dalam Pokok Perkara
  1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan TURUT TERGUGAT I adalah TURUT TERGUGAT I yang jujur dan beriktikad baik;
  3. Memerintahkan PENGGUGAT untuk menerima penyelesaian kewajiban dari TURUT TERGUGAT I untuk menyelesaikan Tunggakan Pokok, Tunggakan Bunga dan Tunggakan Denda sebesar Rp.57.435.721,- (lima puluh tujuh juta empat ratus tiga puluh lima ribu tujuh ratus dua puluh satu rupiah);
  4. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada perlawanan (verzet), banding, kasasi atau peninjauan kembali (uitvoerbaar bij vorrad);
  5. Membebankan biaya perkara kepada PENGGUGAT.Atau apabila Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan pula Replik terhadap Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat I pada hari Kamis 14 November 2019;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah mengajukan pula Duplik terhadap Replik Penggugat pada hari Kamis 21 November 2019;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Kredit antara PT.BANK TABUNGAN NEGARA dengan DODIK SUANDI No.00015-01-02-068300-7, bermeterai cukup (P-1);
2. Fotokopi Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (cessie) No.22, bermeterai cukup (P-2);
3. Fotokopi Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 14 tertanggal 25 Februari 2015, bermeterai cukup (P-3);
4. Fotokopi Berita Acara Bukti Penerimaan Dokumen No.310118, bermeterai cukup (P-4);
5. Fotokopi Hak Tanggungan No.532/2018, bermeterai cukup (P-5);
6. Fotokopi Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No.21, bermeterai cukup (P-6);
7. Fotokopi Surat Pernyataan Dodik Suandi tertanggal 4 Februari 2018, bermeterai cukup (P-7);
8. Fotokopi Pengikatan Jual Beli No.48, bermeterai cukup (P-8);
9. Fotokopi Kuasa No.49, bermeterai cukup (P-9);
10. Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) dari Bank BTN kepada Tergugat (P-10);

Menimbang, bahwa bukti-bukti tertulis (P-1), (P-3), (P-4), (P-5), (P-6), dan (P-7) tersebut diperiksa di persidangan telah disesuaikan dengan aslinya, sedangkan ternyata bukti (P-2), (P-8), (P-9) dan (P-10) merupakan *fotocopy* dari *fotocopy* dan tidak diserahkan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. NARDI SUPRIADI, dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi dihadirkan di persidangan untuk memberikan keterangan tentang debitur atas nama Dodik yang memiliki piutang kepada Penggugat;
  - Bahwa Saksi bekerja di PT. Bangun Wahana Mandiri, sebuah perusahaan yang berkedudukan di Jakarta Barat, Kebon Jeruk, bergerak di bidang properti jual beli rumah;

Halaman 16 dari 31, Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN SKB



- Bahwa Saksi bekerja di PT. Bangun Wahana Mandiri sudah selama 2 (dua) tahun, dimana tugas Saksi adalah melakukan penagihan kepada Debitur atas nama Dodik ;
  - Bahwa saksi ditugasi oleh PT. Bangun Wahana Mandiri untuk mendatangi objek sengketa berupa rumah atas nama Tergugat (Dodik) yang beralamat di Perum Puri Cibeureum Blok XIV Rt/Rw 003/004 Kelurahan Cibeureum hilir Kecamatan Cibeureum Kota Sukabumi, tetapi yang menempati objek tersebut bukan Tergugat, tetapi Turut Tergugat I (Ugan);
  - Bahwa pada saat Saksi bertanya kepada Turut Tergugat I tentang alasannya menempati rumah adalah sudah dioper alihkan dari Tergugat kepada Turut Tergugat I;
  - Bahwa selanjutnya Saksi mengatakan kepada Turut Tergugat I bahwa Sertifikat rumah yang Turut Tergugat I tempati saat ini sudah berada di pihak Penggugat;
  - Bahwa Saksi datang menagih sebanyak 3 (tiga) kali, penagihan pertama dilakukan pertengahan tahun 2019, dua sisanya saksi tidak ingat waktu pastinya. Tetapi, jaraknya seminggu sekali dari penagihan pertama, kedua dan ketiga;
  - Bahwa nilai hutang yang harus dibayar Tergugat adalah sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);
  - Bahwa setelah mengetahui objek ditempati oleh Turut Tergugat I, maka saksi melaporkan kepada pimpinan, hasil pembicaraan saya dengan Tergugat yakni rumah sudah dialihkan kepada Turut Tergugat I;
  - Bahwa Saksi mengetahui rumah objek sengketa sudah dioper alih ke Turut Tergugat I dari keterangan Turut Tergugat I, terhadap proses oper alih tersebut Turut Tergugat I tidak melapor kepada pihak BTN maupun kepada Perusahaan;
- 2. IVAN SANGGALO**, dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi dihadirkan ke persidangan untuk memberikan keterangan sehubungan dengan adanya perkara perdata yang ada kaitannya dengan debitur atas nama Dodik yang mempunyai piutang kepada PT.Bangun Wahana Mandiri ;
  - Bahwa pokok permasalahannya dimulai saat Tergugat (Dodik) sebagai debitur mengambil rumah di bank BTN dengan perjanjian kredit, karena kreditnya macet lalu dibeli oleh PT.Bangun Wahana Mandiri. Karena



Penggugat sebagai pemilik PT.Bangun Wahana Mandiri yang membeli cessione dari bank BTN tersebut, selanjutnya PT.Bangun Wahana Mandiri melakukan penagihan kepada debitur (Dodik) sebab kredit Tergugat kepada Bank BTN sudah dilunasi PT.Bangun Wahana Mandiri dalam rangka membeli cessione tersebut;

- Bahwa yang melakukan penagihan kepada Tergugat adalah Saksi dan rekan saksi (Saksi Nardi). Penagihan dilakukan dengan cara mendatangi objek sengketa yang terletak di Perum Puri Cibeureum Blok XIV Rt/Rw 003/004 Kelurahan Cibeureum hilir Kecamatan Cibeureum Kota Sukabumi atas nama Dodik (Tergugat) ;
- Bahwa ketika Saksi mendatangi objek sengketa, Saksi tidak bertemu dengan Tergugat, melainkan bertemu dengan Turut Tergugat I (Ugan) dengan istrinya;
- Bahwa Saksi menyampaikan kepada Turut Tergugat I bahwa Saksi dari PT.Bangun Wahana Mandiri datang untuk melakukan penagihan kepada Tergugat. Selain itu, Saksi juga menjelaskan bahwa piutang milik Tergugat sudah dibeli dan diambil alih oleh PT.Bangun Wahana Mandiri ;
- Bahwa terhadap keterangan Saksi, tanggapan Turut Tergugat I pada saat itu menyampaikan nanti akan dibereskan;
- Bahwa selanjutnya Saksi tetap mencari alamat Tergugat yang setelah beberapa hari kemudian, dengan bertanya kepada tetangga sekitarnya, akhirnya Saksi berhasil menemukan Tergugat, yang ternyata masih berada di sekitar perumahan objek perkara, dia tinggal bersama saudaranya;
- Bahwa setelah bertemu dengan Tergugat, Saksi menjelaskan kepada Tergugat bahwa objek perkara saat ini ditempati oleh Turut Tergugat I, namun hutang belum dilunasi oleh Turut Tergugat I;
- Bahwa selanjutnya Saksi menanyakan apa dasar pengalihan hak antara Tergugat dan Turut Tergugat I, atas pertanyaan Saksi tersebut, Tergugat meminta Saksi untuk bertemu dengan Notaris Gunawan. Saat datang ke kantor Notaris Gunawan, asisten Notarisnya menyerahkan 1 (satu) bundel copy Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No.48;
- Bahwa pada saat Saksi melakukan penagihan kepada Tergugat, Tergugat menyatakan jika tidak ada penyelesaian dari Turut Tergugat I, maka nanti dia (Tergugat) yang akan membayar. Akan tetapi sampai saat ini tidak ada penyelesaian dari Turut Tergugat I maupun Tergugat;

Halaman 18 dari 31, Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN SKB



- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya perjanjian antara Tergugat dan Turut Tergugat I;
- Bahwa Saksi sudah mengirimkan Surat Peringatan (SP) atau somasi sebanyak 3 (tiga) kali ke alamat yang sesuai dengan sertifikatnya, akan tetapi tidak ada respon;
- Pada awalnya nilai tagihan pada saat itu adalah Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), akan tetapi saat ini menjadi tagihan saat ini sebesar Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah), karena sudah berjalan 2 (dua) tahun;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perihal Surat Peringatan (SP) dari Bank BTN kepada Tergugat;
- Bahwa PT Bangun Wahana Mandiri membeli *cessie* dari Bank BTN berdasarkan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (*cessie*) yang dibuat pada 23 Januari 2018;
- Bahwa hutang Tergugat macet kepada Bank BTN setahu saksi dimulai sejak tahun 2012;
- Bahwa Tergugat tidak melaporkan kepada Bank BTN bahwa objek sudah dijual lagi kepada pihak lain;
- Bahwa setelah piutang beralih ke PT. Bangun Wahana Mandiri, baik Tergugat maupun Turut Tergugat I tidak ada yang datang ke PT. Bangun Wahana Mandiri baik itu berbentuk surat maupun dokumen apapun;
- Bahwa apabila kredit ini akan diteruskan, maka pembayaran dilakukan ke PT. Bangun Wahana Mandiri. Namun saat ini PT. Bangun Wahana Mandiri tidak menerima pembayaran cicilan, hanya menerima pelunasan. Proses pembayaran cicilan dilakukan pada saat bersama bank BTN ;
- Bahwa Sebelum Saksi mendatangi rumah objek perkara secara langsung, sebelumnya sudah dikirimkan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali ke alamat rumah tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Penggugat merasa cukup dengan pembuktiannya maka selanjutnya Majelis Hakim memberikan kesempatan kepada Tergugat untuk membuktikan dalilnya;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Pengikatan Jual Beli No.48, bermeterai cukup (T-1);
2. Fotokopi Kuasa No. 49, bermeterai cukup (T-2);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti-bukti tertulis (T-1), dan (T-2) tersebut diperiksa di persidangan yang ternyata merupakan *fotocopy* dari *fotocopy* dan tidak diserahkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan Saksi-Saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa setelah Tergugat merasa cukup dengan pembuktiannya, maka selanjutnya Majelis Hakim memberikan kesempatan kepada Turut Tergugat I untuk membuktikan dalilnya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama UGAN SUGANDI, bermeterai cukup (TT.I-1);
2. Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 48 tertanggal 13 April 2012, bermeterai cukup (TT.I-2);
3. Fotokopi Akta Kuasa Nomor 49 tertanggal 13 April 2012, bermeterai cukup (TT.I-3);
4. Fotokopi Buku Tabungan BTN Batara Nomor Rekening 00128-01-50-016974-6 atas nama Ugan Sugandi, bermeterai cukup (TT.I-4);
5. Fotokopi Resume Turut Tergugat I dalam proses mediasi tertanggal 10 September 2019, bermeterai cukup (TT.I-5);
6. Fotokopi Resume Turut Tergugat I dalam proses mediasi tertanggal 18 September 2019, bermeterai cukup (TT.I-6);

Menimbang, bahwa bukti-bukti tertulis (TT-1), (TT-2), (TT-3), (TT-4), dan (TT-6), tersebut diperiksa di persidangan telah disesuaikan dengan aslinya, sedangkan ternyata bukti (TT-5) merupakan *fotocopy* dari *fotocopy* dan tidak diserahkan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Turut Tergugat I telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. ENDIH PRIANSYAH, dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi adalah anggota Kepolisian rekan dari Turut Tergugat I, dimana Saksi sudah mengenal Turut Tergugat I sejak Tahun 2008;
  - Bahwa Saksi mengetahui rumah objek sengketa yang saat ini ditempati oleh Turut Tergugat I awalnya adalah milik Tergugat. Saksi awalnya

Halaman 20 dari 31, Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN SKB



bercerita kepada Turut Tergugat I bahwa rumah milik Tergugat akan dioper alihkan, kemudian Turut Tergugat I tertarik dan terjadilah kesepakatan;

- Bahwa kondisi rumah saat ini sudah ada perubahan, ada penambahan di depan yaitu pemasangan kanopi dan dapur;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Turut Tergugat I pernah membayar ke Bank BTN, dimana Saksi yang diminta Turut Tergugat I untuk mengantar Turut Tergugat I ke Bank BTN, namun Saksi lupa waktunya kapan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui besaran jumlah uang yang dibayarkan Turut Tergugat I ke Bank BTN;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sudah ada pengalihan piutang (*cessie*) dari Bank BTN ke PT Bangun Wahana Mandiri;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui klausul perjanjian antara Tergugat dan Turut Tergugat I;

2. DEDE EDI KUSNADI, S.E, dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah rekan kerja Tergugat yang sama-sama bekerja di LKM (Lembaga Keuangan Mikro) Sukabumi, namun saat ini Tergugat sudah tidak bekerja lagi di LKM;
- Bahwa ada permasalahan antara Tergugat dengan LKM dimana, Tergugat ada hutang piutang dengan LKM Sukabumi lalu macet;
- Bahwa setahu saksi, rumah objek perkara adalah milik Tergugat, karena Saksi pernah kerumah itu bersama pimpinannya, namun saat ini rumah tersebut ditempati oleh Turut Tergugat I;
- Bahwa saat ini hutang milik Tergugat kepada LKM Sukabumi sudah dibayar oleh Turut Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu menahu perihal piutang Tergugat terhadap Bank BTN, tidak tahu mengenai adanya pembelian-pengalihan piutang (*cessie*) dari Bank BTN ke PT Bangun Wahana Mandiri dan Saksi juga tidak mengetahui perjanjian seperti apa yang disepakati oleh Tergugat dan Turut Tergugat I terkait pengalihan objek sengketa berupa rumah;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I merasa cukup dengan pembuktiannya;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat tanggal 7 Februari 2020 telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat (PS) yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat I;

*Halaman 21 dari 31, Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN SKB*



Menimbang bahwa para pihak masing-masing telah mengajukan kesimpulannya dan selanjutnya mohon putusan;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat tidak mengajukan Eksepsi. Akan tetapi, Turut Tergugat I dalam hal ini mengajukan eksepsi yang pada pokoknya poin-poin eksepsi. Oleh sebab itu Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang eksepsi dari Turut Tergugat I;

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa poin-poin eksepsi dari Turut Tergugat I adalah sebagai berikut:

1. Eksepsi Keliru Pihak (*Error in Persona*);
2. Eksepsi Kurang Pihak (*Exceptio Pluris Litis Consortium*);
3. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*);
4. Eksepsi Kurang Pertimbangan (*Onvoldoende Gemotiveerd*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi poin ke-1 Turut Tergugat I pada intinya menyatakan adanya kekeliruan dalam menentukan pihak yang bersengketa dalam perkara *a quo*. Dimana, Tergugat seharusnya menjadikan PT. Bangun Wahana Mandiri, sebagai Penggugat bukan Bambang Subagio Ho;

Menimbang, bahwa terhadap poin eksepsi tersebut Majelis Hakim tidak sependapat. Sebab, Penggugat Prinsipal dalam perkara *a quo* adalah Bambang Subagio Ho yang juga berkapasitas sebagai Direktur Utama PT. Bangun Wahana Mandiri. Kendati Majelis Hakim sepakat bahwa memang antara Penggugat dengan PT. Wahana Mandiri merupakan subjek hukum yang berbeda, akan tetapi berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang Organisasi Perusahaan, Direktur Utama adalah subjek yang dapat merepresentatifkan kepentingan dari Sebuah Perseroan Terbatas. Atas Pertimbangan tersebut Gugatan Penggugat tidaklah keliru pihak dan Eksepsi Poin ke-1 Turut Tergugat I haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi poin ke-2 Turut Tergugat pada intinya menyatakan bahwa ada kekurangan pihak dalam penyusunan Surat



Gugatan. Dimana, seharusnya Penggugat juga menyertakan Bank BTN sebagai salah satu pihak didalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap poin eksepsi tersebut Majelis Hakim tidak sependapat. Hal ini didasarkan dari uraian posita dari Surat Gugatan dijelaskan bahwa *legal standing* Bank BTN adalah selaku pemegang piutang dari Tergugat, dimana Bank BTN sudah menjual piutang (*cessie*) tersebut kepada Penggugat. Dengan demikian menurut Majelis Hakim, pasca terjadinya peralihan hutang dari Bank BTN kepada Penggugat maka pada saat itu Bank BTN sudah tidak memiliki hubungan apapun lagi dalam perkara *a quo*. Atas Pertimbangan tersebut Gugatan Penggugat tidaklah kurang pihak dan Eksepsi Poin ke-2 Turut Tergugat I haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi poin ke-3 Turut Tergugat I pada intinya menyatakan bahwa Surat Gugatan dari Penggugat kabur (*Obscuur Libel*). Dimana, Turut Tergugat I mendalilkan bahwa Gugatan Penggugat yang berbentuk gugatan Perbuatan Melawan Hukum seharusnya disusun dalam bentuk Gugatan Wanprestasi atas kewajiban hutang piutang;

Menimbang, bahwa terhadap poin eksepsi tersebut, Majelis Hakim tidak sependapat. Majelis Hakim berpandangan bahwa Gugatan Wanprestasi adalah sebuah gugatan yang bersumber dari tidak dipenuhinya sebuah prestasi atas sebuah perjanjian. Sedangkan perkara *a quo* adalah pada awalnya memang benar sebuah perjanjian hutang piutang antara Tergugat dengan Bank BTN. Akan tetapi setelah terjadi kredit macet, maka Bank BTN menjual hak piutang tersebut kepada Penggugat. Dengan demikian hubungan hukum perjanjian yang mengikat Tergugat dengan Bank BTN telah putus oleh pembelian piutang tersebut. Kondisi ini semakin kompleks tatkala ditempatinya objek perkara (rumah yang diagunkan) oleh Turut Tergugat I. Atas pertimbangan tersebut perumusan Surat Gugatan dalam bentuk Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sudah tepat, sehingga eksepsi Poin ke-3 Turut Tergugat I haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi poin ke-4 Turut Tergugat I pada intinya menyatakan bahwa Surat Gugatan dari Penggugat kurang pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*). Dimana, Turut Tergugat I mendalilkan bahwa Surat Gugatan Penggugat harus menjelaskan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* (B.W.) dan mengaitkannya dengan perbuatan yang dilakukan Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap poin eksepsi tersebut Majelis Hakim tidak sependapat. Sebab, seyogyanya Surat Gugatan adalah berisi tentang uraian fakta-fakta tentang sebuah peristiwa hukum yang merugikan Penggugat secara



Materiil dan Immateriil. Selain itu, dalam Surat Gugatan juga harus berisi petitum yang berisi permintaan dari Penggugat kepada Majelis Hakim agar kerugian yang dideritanya menjadi ter-kompensasikan. Sedangkan untuk menilai apakah fakta-fakta dalam Surat Gugatan tersebut adalah melawan hukum atau bukan akan dilakukan nanti setelah pembuktian dilakukan oleh masing-masing pihak. Sehingga tidaklah tepat apabila dalam Surat Gugatan turut pula menjelaskan dan menguraikan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sesuai Pasal 1365 B.W. Atas pertimbangan tersebut poin eksepsi ke-4 Turut Tergugat I tidaklah relevan untuk diajukan dalam eksepsi sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi dari Turut Tergugat I haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa disebabkan eksepsi Turut Tergugat I ditolak untuk seluruhnya maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai Pokok Perkara dalam perkara *a quo*;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai sengketa hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat. Hutang Tergugat muncul dari diajukannya KPR kepada Bank BTN. Akan tetapi, terjadi kredit macet yang kemudian piutang tersebut dibeli oleh Penggugat dari Bank BTN melalui lembaga pengalihan hutang (*Cessie*). Akan tetapi, saat Penggugat melakukan penagihan ke alamat Tergugat sesuai dalam akta *Cessie*, Turut Tergugat I lah yang menempati objek. Kemudian baru diketahui objek sengketa berupa rumah tersebut telah dialihkan dari Tergugat kepada Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

- Bahwa pada tanggal 23 Januari 2018 telah terjadi Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan (*Cessie*) antara Bank BTN dengan Penggugat;
- Bahwa Penggugat telah melakukan teguran secara tertulis sebanyak 2 (dua) kali kepada Tergugat ke alamat Tergugat di Jalan PCP I Blok XIV No. 01 RT/RW 003/004 Kelurahan Cibeureum Hilir, Kecamatan Cibeureum Jawa Barat (objek perkara);
- Bahwa pada saat Penggugat mengunjungi rumah objek perkara kemudian mendapati bahwa Turut Tergugat I yang menempati dan menguasai objek perkara;

Halaman 24 dari 31, Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN SKB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa baik Tergugat dan Turut Tergugat I telah mengakui memiliki hutang kepada Penggugat, dan Penggugat adalah pihak yang sah untuk menagih piutang tersebut;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai besaran jumlah uang yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat. Dalam posita dan petitum surat Gugatan, jumlah uang yang harus dibayar oleh Tergugat total keseluruhannya adalah sebesar Rp475.000.000,00 (Empat Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) dengan rincian:

- Tunggakan kredit sebesar Rp175.000.000,00 (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah);
- Biaya Fee/honor advokat sebesar Rp100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah);
- Kerugian immateriil sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap jumlah uang yang diajukan oleh Penggugat tersebut di atas, Tergugat menyetujui untuk membayar hanya komponen Tunggakan Kredit sebesar Rp175.000.000,00 (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah);

Menimbang, bahwa sedangkan Turut Tergugat I menyatakan bersedia membayar kepada Penggugat hanya komponen Tunggakan Kredit sebesar Rp57.435.721,00 (Lima Puluh Tujuh Juta Empat Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Tujuh Ratus Dua Puluh Satu Rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-10 dan 2 (dua) orang Saksi yaitu 1.NARDI SUPRIADI, 2.IVAN SANGGALO;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 dan T-2 dan tidak mengajukan Saksi atau Ahli;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti TT.1-1 sampai dengan TT.1-6 dan 2 (dua) orang Saksi yaitu 1.ENDIH PRIANSYAH, 2.DEDE EDI KUSNADI;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat I yaitu alat bukti surat T-1 tentang Perjanjian Jual Beli dan T-2 tentang surat kuasa untuk menjalankan kewajiban dan menerima hasil yang pada pokoknya menerangkan bahwa adanya pengakuan piutang oleh Tergugat dan Turut Tergugat I terhadap Penggugat. Selain itu, dibuktikan pula mengenai

*Halaman 25 dari 31, Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN SKB*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya fakta telah terjadi pengalihan hak (*suborgasi*) berupa tanah dan rumah (objek perkara) dari Tergugat kepada Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, Majelis Hakim berpendapat bahwa perlu untuk mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai kebenaran fakta adanya pengalihan hak berupa tanah dan rumah (objek sengketa) dari Tergugat kepada Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I dalam Surat Jawabannya mengakui bahwa telah terjadi peralihan hak (*subrogasi*) atas objek perkara dari Tergugat kepada Turut Tergugat I. Akan tetapi, Majelis Hakim harus mempertimbangkan apakah peralihan objek tersebut dilakukan secara sah menurut Hukum. Untuk membuktikan dalilnya, Tergugat dan Turut Tergugat I mengajukan bukti T-1, T-2 dan TT.I-3 dan TT.I-4 yang pada pokoknya berisikan mengenai adanya Perjanjian Jual Beli Tanah (objek perkara) beserta surat kuasa khusus untuk melaksanakan kewajiban dan menerima pelunasan terhadap tanah (objek perkara) dari Tergugat kepada Turut Tergugat I. Akan tetapi setelah Majelis Hakim meneliti mengenai keabsahan alat bukti surat tersebut, terdapat coretan berbentuk silang (X) dari halaman awal akta hingga halaman akhir dari bukti T-1 dan T-2. Sehingga Majelis Hakim tidak meyakini bahwa akta yang diajukan ke persidangan adalah alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim menilai fakta peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat I tidak dilakukan atas sepengetahuan dan persetujuan dari Bank BTN selaku pemegang Sertifikat Hak Tanggungan (sebelum *cessie* dilakukan kepada Penggugat). Hal ini didasarkan dari tidak adanya perubahan pencatatan pengalihan hak dalam Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan sebagaimana yang diamanatkan Pasal 9 Jo. Pasal 16 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan (*vide* bukti P-5). Ditambah lagi dengan hadirnya bukti P-10 yang berisikan peringatan pelunasan hutang yang dikeluarkan oleh Bank BTN pada tanggal 9 Februari 2018 selaku debitur, masih mengalamatkan surat kepada Tergugat dengan atas nama Sdr.DODIK SUANDI. Hal ini menandakan bahwa memang, pengalihan hak atas objek sengketa dilakukan tanpa sepengetahuan atau persetujuan Bank BTN Debitur;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa fakta mengenai peralihan

*Halaman 26 dari 31, Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN SKB*

#### 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)



hak objek sengketa dari Tergugat kepada Turut Tergugat I dianggap tidak terbukti menurut hukum dan haruslah diabaikan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok sengketa dari perkara *a quo* yakni mengenai besaran tunggakan kredit yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan petitum Tergugat Ke-1, pada intinya menyanggupi untuk membayar tunggakan kredit sebesar Rp175.000.000,00 (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah). Hal ini bersesuaian dengan Petitum ke-7 yang meminta Tergugat untuk membayar dengan jumlah yang sama. Sedangkan Petitum ke-3 Turut Tergugat I yang hanya bersedia membayar sebesar Rp57.435.721,00 (Lima Puluh Tujuh Juta Empat Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Tujuh Ratus Dua Puluh Satu Rupiah) haruslah diabaikan, sebab yang terbukti berhutang-piutang dalam perkara *a quo* adalah Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti petitum ke-7 Penggugat bahwa subjek yang diminta untuk membayar tunggakan kredit adalah Tergugat dan Turut Tergugat I. Berdasarkan pertimbangan di atas, dimana terhadap Turut Tergugat tidak ada hubungan hukum sehingga tidak dapat dijatuhi putusan yang bersifat menghukum (*condemnatoir*), maka Majelis hanya mengabulkan petitum ke-7 dari Penggugat sepanjang hanya mengenai tentang "Menghukum kepada Tergugat untuk menyelesaikan Tunggakan Kredit sebesar Rp 175.000.000,00 (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) berdasarkan pertimbangan di atas, sehingga petitum ke-7 ini hanya dikabulkan sebagian ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka ke-7 beralasan hukum untuk dikabulkan sepanjang mengenai menghukum Tergugat untuk menyelesaikan tunggakan kredit sebesar Rp 175.000.000,00 (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah);

Menimbang, bahwa mengenai ganti kerugian sebagaimana yang dimintakan Penggugat pada petitum ke-8 mengenai ganti rugi biaya honor advokat dan kerugian immateriil dengan total Rp300.000.000,00 (Tiga Ratus Juta Rupiah) tidak didukung dengan alat bukti apapun sehingga tidak beralasan untuk dikabulkan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat satu persatu;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-2 Penggugat yang pada intinya menyatakan sah dan berharga menurut hukum Akta Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (*cessie*) No. 22 tertanggal 23 Januari 2018 dan Akta



PERJANJIAN JUAL BELI PIUTANG No. 21 tertanggal 23 Januari 2018 Antara PT. BANK TABUNGAN NEGARA yang berkedudukan di Jakarta Pusat dan PT.BANGUN WAHANA MANDIRI. Majelis Hakim memandang bahwa kedua Akta tersebut dibuat di depan Pejabat yang berwenang, maka dikategorikan sebagai Akta Otentik sehingga beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-3 Penggugat yang pada intinya menyatakan sah atas kuasa jual yang dimiliki Penggugat untuk menjual dan menerima hasil penjualan sepenuhnya. Majelis Hakim memandang bahwa Kuasa Jual sebagaimana yang dimaksud oleh Penggugat dalam hal ini tidak diajukan, sehingga petitum ini tidak beralasan untuk dikabulkan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-4 Penggugat yang pada intinya meminta Pengadilan untuk memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Sukabumi untuk menjalankan proses balik nama. Majelis Hakim memandang bahwa untuk mengabulkan petitum ini harus melibatkan Kantor Pertanahan (BPN). Akan tetapi dalam perkara *a quo* Kantor Pertanahan (BPN) tidak dilibatkan sebagai pihak, sehingga tidak beralasan untuk dikabulkan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-5 Penggugat yang pada intinya meminta Pengadilan untuk menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Majelis Hakim memandang bahwa perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat I dalam proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat I tidak dilakukan atas sepengetahuan dan persetujuan dari Bank BTN selaku pemegang Sertifikat Hak Tanggungan (sebelum *cessie* dilakukan kepada Penggugat) adalah perbuatan melawan hukum, maka secara mutatis mutandis petitum ini beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-6 dan ke-9 Penggugat yang pada intinya menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I untuk mengosongkan atau menyerahkan objek perkara secara sukarela serta meletakkan sita jaminan terhadap objek perkara. Majelis Hakim memandang bahwa Penggugat saat ini telah menguasai surat-surat kepemilikan dan Akta Hak Tanggungan serta sudah dicatatkan di Kantor Pertanahan (BPN) atas nama Penggugat, sehingga petitum ini tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-10 Penggugat yang pada intinya menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atas pengalihan Kredit Kepemilikan Rumah yang dibuat Tergugat dengan Turut Tergugat I berdasarkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPJB No. 48 dan Surat Kuasa No. 49 yang dibuat oleh GUNAWAN, SH selaku Notaris Sukabumi. Majelis Hakim memandang bahwa dalam pembuatan pengalihan hak ini dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Bank BTN selaku pemilik Sertifikat Hak Tanggungan (kreditur). Maka PPJB tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum, sehingga petitum ini beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-11 Penggugat yang pada intinya meminta kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (Satu Juta Rupiah) setiap hari keterlambatan. Majelis Hakim memandang bahwa penjatuhan uang paksa tidak dapat dilakukan terhadap hukuman untuk melakukan pembayaran sejumlah uang sesuai dengan putusan Mahkamah Agung No. 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973. Lagipula, saat ini Penggugat sudah menguasai surat-surat kepemilikan objek sengketa dan Sertifikat Hak Tanggungan. Dengan demikian petitum ini tidak berasalan dan haruslah ditolak;

Menimbang bahwa dalam petitum ke-12 Penggugat yang pada intinya meminta kepada Majelis Hukum untuk menyatakan Putusan Perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya dari Para Tergugat atau Pihak Ketiga (*uitvoerbaar bij voorrad*). Majelis Hakim memandang bahwa Perkara *a quo* tidak dapat dikategorikan sebagai perkara yang dapat langsung dilaksanakan tanpa menunggu upaya hukum dari Para Tergugat atau Pihak Ketiga. Sehingga dengan demikian petitum ini tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-13 mengenai pembebanan biaya perkara. Pada azasnya, biaya perkara dibebankan kepada pihak yang dikalahkan. Karena Gugatan Penggugat pada pokoknya dikabulkan, maka berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR biaya perkara dibebankan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Hukum Acara Perdata Indonesia, Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 29 dari 31, Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN SKB



## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (cessi) No. 22 tertanggal 23 Januari 2018 dan AKTA PERJANJIAN JUAL BELI PIUTANG No. 21 tertanggal 23 Januari 2018 Antara PT. BANK TABUNGAN NEGARA yang berkedudukan di Jakarta Pusat dan PT.BANGUN WAHANA MANDIRI yang berkedudukan di Jakarta Utara yang dibuat oleh Notaris/PPAT SETIA BUDI, SH. Yang beralamat Perum Graha Kalimas Blok. C.11 Desa. Setia Darma, Kec. Tambun Selatan Kab. Bekasi Jawa Barat;
3. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum kepada Tergugat untuk menyelesaikan Tunggakan Kredit sebesar Rp. 175.000.000,00 (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah);
5. Menyatakan tidak sah dan batal demi Hukum atas pengalihan Kredit Pemilikan Rumah yang dibuat Tergugat dengan Turut Tergugat I berdasarkan PPJB No. 48 dan Surat Kuasa No. 49 yang dibuat oleh GUNAWAN,SH selaku Notaris Sukabumi;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.3.191.000,00 (Tiga Juta Seratus Sembilan Puluh Satu Ribu Rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi, pada hari Kamis, tanggal 27 Februari 2020 oleh kami, Tri Handayani, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Dhian Febriandari, S.H., M.H. dan Parulian Manik, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 9/Pdt.G/2019/PN SKB tanggal 16 Mei 2019, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis tanggal 5 Maret 2020 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Rina Agustina, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Turut Tergugat I, akan tetapi tidak dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat II ataupun kuasanya.

*Halaman 30 dari 31, Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN SKB*



Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dhian Febriandari, S.H., M.H.

Tri Handayani, S.H., M.H.

Parulian Manik, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Rina Agustina, S.H., M.H.

Perincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran .....	Rp	30.000.-
2. Biaya proses .....	Rp	50.000.-
3. Biaya panggilan .....	Rp	1.925.000.-
4. Biaya pos .....	Rp	50.000.-
5. Pemberitahuan Kelurahan .....	Rp	90.000.-
6. PNBP Pemeriksaan Setempat (PS) .....	Rp	10.000.-
7. Pelaksanaan Pemeriksaan Setempat (PS) .....	Rp	1.000.000.-
8. Biaya sumpah .....	Rp	20.000.-
9. Materai .....	Rp	6.000.-
10. Redaksi .....	Rp	10.000.-

**Jumlah Rp 3.191.000.-**

(Tiga Juta Seratus Sembilan Puluh Satu Ribu Rupiah)