



**PUTUSAN**  
**NOMOR 320/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 tersebut sebagai berikut dalam perkara antara :

**Sony Hartono**, bertempat tinggal di Jalan Bandengan Utara No. 85/c 2 Rt 004/016, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan. Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Alfonsus Atu Kota dan Gregorius B. Djako, S.E., S.H., Advokat dan Konsultan Hukum di kantor hukum Alfons Atu Kota & Partners beralamat di Ruko Cibinong City Centre Blok D - 10, Jalan Tegar Beriman No.1, Cibinong - Bogor, Jawa Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Mei 2019 yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 31 Mei 2019 dibawah Nomor: 536/SK.Pdt/2019/PN.Cbi.; selanjutnya sebagai **Pembanding semula Penggugat** ;

**Lawan:**

**Ir. Hans Karyose, Se.**, bertempat tinggal di beralamat di Duri Intan Raya Blok B1 No.25 Duri Kepa Rt.004/012, Kel. Kebon Jeruk, Srengseng, Jakarta Barat; selanjutnya sebagai **Terbanding I semula Tergugat I** ;

**Bank Bri Tbk. Syariah Cabang Serang.**, tempat kedudukan beralamat di Jalan. A. Yani No. 59, Sumurpecung, Kecamatan. Serang, Kota Serang, Banten; selanjutnya sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;

**Bodhi Santoso**, bertempat tinggal di beralamat di Jalan Batu Tulis Jaya Tunggal No. 19 Rt. 002/003 Kelurahan Batu Tulis,

*Halaman 1 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.*



Bogor Selatan, Kota Bogor; selanjutnya sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III**;

**Tommy Chandra**, bertempat tinggal di beralamat Taman Century I. Blok C.14, Rt.003/Rw.020, Kelurahan Pakayon Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kotamadya Bekasi, Jawa Barat; selanjutnya sebagai **Terbanding IV** semula **Tergugat IV**;

**Memed Widodo**, bertempat tinggal di Jalan Nusa Indah V, No. 6 Rt.003/Rw.004, Beji Timur, Kota Depok; selanjutnya sebagai **Terbanding V** semula **Tergugat V**;

**Notaris Arja Malis Roswar, S.H**, bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani No. 59 Sumur Pecung, Kecamatan Serang Selatan, Kota Serang, Banten; selanjutnya sebagai **Turut Terbanding I** semula **Turut Tergugat I**;

**Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bogor**, tempat kedudukan Jalan Veteran Nomor 45, Panaragan Bogor Tengah Kota Bogor; selanjutnya sebagai **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II**;

**Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor**, tempat kedudukan Jalan Tegar Beriman Cibinong; selanjutnya sebagai **Turut Terbanding III** semula **Turut Tergugat III**;

**Pengadilan Tinggi** tersebut ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 320/PEN/PDT/2019/PT.BDG tanggal 16 Juli 2019 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;
2. Surat Penunjukan Plt. Panitera Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG. tanggal 16 Juli 2019 tentang Panitera Pengganti dalam perkara tersebut diatas;

Halaman 2 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.



3. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 320/PEN/PDT/2019/PT.BDG. tanggal 19 Juli 2019 tentang Penetapan hari sidang dalam perkara tersebut diatas;
4. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 274/Pdt.G/2018/PN.Cbi. tanggal 28 Mei 2019 berikut surat-surat lainnya yang terkait dengan perkara tersebut;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 274/Pdt.G/2018/PN.Cbi. tanggal 28 Mei 2019;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 26 Oktober 2018 yang telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 29 Oktober 2018, dengan register perkara Nomor 247/Pdt.G/2018/PNCbi, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Adapun gugatan perbuatan melawan hukum ini diajukan berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

#### **I. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT DAN PARA TERGUGAT.**

1. Bahwa pada hari Kamis tanggal 16 September 2004 Penggugat telah membuat perjanjian kesepakatan dengan Tergugat I yang tertuang dalam Surat Perjanjian Hutang yang ditandatangani di atas meterai dan telah diwarmaking No. 40/W/V/2013 dihadapan Notaris Makbul Suhada Notaris Kabupaten Bogor di Cibinong pada 22 Mei 2013;
2. Bahwa inti dari Surat Perjanjian Hutang tersebut adalah "Tergugat I meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp.1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) yang akan digunakan untuk pembangunan Gedung Pengepakan Obat Tradisional di Desa Tarikolot, Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor Jawa Barat;

*Halaman 3 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.*



3. Bahwa karena Tergugat I, tidak memiliki asset sebagai jaminan atas pinjaman yang diajukan kepada Penggugat. Tergugat I kemudian menjaminkan Gedung Gudang Pengepakan Obat Tradisional di Desa Tarikolot, Kec. Citeureup, Kabupaten Bogor milik Tergugat I kepada Penggugat berikut **Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diterbitkan berdasarkan Keputusan Bupati Bogor Nomor: 647.2/112/TB-DCK/2004 tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk Gudang Pengepakan Obat Tradisional atas nama Ir. Hans Karyose (Tergugat I) di Desa Tarikolot Kecamatan Citeureup, seluas 1.380 M2 (seribu tiga ratus meter persegi) tertanggal 30 April 2004** yang menjadi objek perkara *aquo*. Tergugat I pada saat itu tidak menjaminkan sertifikat tanah yang diatasnya dibangun Gedung Gudang Pengepakan Obat Tradisional dimaksud;
4. **Bahwa atas pinjaman uang tersebut, Tergugat I menyanggupi kepada Penggugat untuk mengembalikan utangnya dengan cara mencicil setiap bulan Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ditambah dengan margin keuntungan sebesar 2% (dua perseratus) yang dihitung sejak tanggal diadakan perjanjian. Namun jika tidak dilunasi maka bangunan yang digunakan atau Gedung Gudang Pengepakan Obat Tradisional tersebut akan menjadi milik Penggugat;**
5. Bahwa Tergugat I baru melakukan dua kali Pembayaran atas pinjamannya kepada Penggugat yaitu pada tanggal 17 Juli 2006 sebagai pembayaran tahap pertama sebesar Rp. 125.000.000 (Seratus dua puluh lima juta rupiah) dan pembayaran kedua pada tanggal 15 Desember 2011 sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah), dengan demikian Tergugat I baru membayar cicilan hutangnya sebesar Rp. 225.000.000 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah).
6. Bahwa SURAT PERJANJIAN HUTANG yang dibuat pada tanggal 16 September 2004 antara Penggugat dengan Tergugat memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian, dimana adanya Kesepakatan antara Para Pihak (penggugat dengan

*Halaman 4 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.*



Tergugat I), Para Pihak cakap dalam membuat perikatan/perjanjian, adanya suatu hal yang diperjanjikan, adanya sebab yang halal. Dengan demikian perjanjian hutang antara Penggugat dan Tergugat I adalah sah menurut KUH Perdata;

7. Bahwa sejak perjanjian hutang antara Penggugat dan Tergugat I dibuat, Penggugat dan Tergugat I tidak pernah membuat perjanjian baru atau membatalkan perjanjian tanggal 16 September 2004 tersebut. Dengan demikian kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I telah mengikat para pihak karena telah menjadi undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Hal ini sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata “semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;
8. Bahwa sebelum Tergugat I menyelesaikan hutangnya dengan Penggugat, ternyata Tergugat I telah melakukan perjanjian baru dengan pihak lain yakni Tergugat II atau Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cabang Serang, Banten. Objek perjanjian dengan BRI Cabang Serang tersebut juga memiliki hubungan hukum dengan Gedung yang digunakan untuk Gudang Pengepakan Obat tradisional di Desa Tarikolot, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Jawa Barat tersebut yang pada saat Tergugat I dan II melakukan perjanjian, objek tersebut sedang dijaminkan kepada Penggugat;
9. Bahwa menurut pengakuan Tergugat I, hal ikwal terkait Gedung Gudang Pengepakan Obat Tradisional tersebut sudah disampaikan kepada Tergugat II bahwa Gedung Gudang Pengepakan Obat Tradisional tersebut sedang menjadi jaminan kepada pihak lain yakni Penggugat. Namun informasi yang disampaikan oleh Tergugat I tidak ditanggapi serius oleh Tergugat II. Bahkan Tergugat II meminta **foto copy Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)** kepada Tergugat I dan diberikan oleh Tergugat I. Tergugat I juga menyampaikan bahwa IMB Gedung Gudang Pengepakan Obat Tradisional tersebut tidak ada di Tergugat I karena sedang dijadikan

Halaman 5 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.



Jaminan kepada Penggugat (Soni Hartono), namun demikian informasi Tergugat I terkait dengan jaminan tidak diindahkan oleh Tergugat II;

10. Bahwa adapun apabila Tergugat I turut menjadikan objek gedung dimaksud sebagai agunan pinjaman kredit kepada Tergugat II, Tergugat I seharusnya menunjukkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) asli kepada Tergugat II sebagai bukti legalitas bangunan gedung yang diagunkan tersebut. Selain itu Tergugat II seharusnya memastikan status hukum objek agunan apakah sedang dalam sengketa/tidak atau sedang dijaminan/tidak. Namun hal tersebut pada kenyataannya tidak dilakukan oleh Tergugat I mengingat IMB asli sampai dengan saat ini berada dalam penguasaan Penggugat;

11. Bahwa pada tanggal 27 November 2006 Tergugat I (Ir. Hans Karyose) dan Tergugat II yang diwakilkan oleh H. Asri Uliya selaku Pimpinan Cabang Syariah PT. Bank BRI Tbk. di Serang telah menandatangani Akad Pembiayaan Musyarakah dan pada tanggal 9 Agustus 2006 Tergugat I dan Tergugat II juga menandatangani Akta Akad Pembiayaan Murabahah dihadapan Turut Tergugat I (Notaris Arjamalis Roswar, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah kerja Kabupaten Serang, Banten;

12. Bahwa dalam perjanjian tersebut, Tergugat I kekurangan modal dan mengajukan pinjaman modal usaha kepada Tergugat II untuk pembelian mesin briket batu bara dimana, keuntungan maupun resiko kerugian atas usaha tersebut ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan antara Tergugat I dan Tergugat II;

13. Bahwa atas perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Tergugat I telah menjaminkan 9 (sembilan) **Sertifikat Hak Milik (SHM) diantaranya : 1). SHM No. 100/Tarikolot, seluas 2.150 M2; 2). SHM No. 101/Tarikolot, seluas 1.610 M2; 3). SHM No. 102/Tarikolot, seluas 3.810 M2; 4). SHM No. 103/Tarikolot, seluas 2.190 M2; 5). SHM No. 104/Tarikolot, seluas 2.715 M2; 6). SHM No. 106/Tarikolot, seluas 2.240 M2; 7). SHM No.**

*Halaman 6 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.*





- 109/Tarikolot, seluas 1.250 M2; 8).SHM No. 115/Tarikolot, seluas 1.865 M2; 9). SHM No. 118/Tarikolot, seluas 1.062 M2 kepada Tergugat II, tidak termasuk bangunan yang berada di atas tanah yang dijamin kepada Tergugat II, dimana di atas tanah-tanah yang dijamin kepada Tergugat II terdapat objek atau benda-benda lain yakni Bangunan Gedung Gudang Pengepakan Obat Tradisional (jamu) dan beberapa jenis tanaman;
14. Namun demikian, dalam kenyataannya Tergugat II mengikut sertakan bangunan gedung yang digunakan untuk Gudang Pengepakan Obat Tradisional sebagai objek jaminan kepada Tergugat II. Padahal Tergugat I secara tegas sudah menyatakan bahwa bangunan *aquo* beserta IMB Asli sedang dijadikan jaminan kepada Penggugat oleh Tergugat I, sehingga Tergugat I hanya menyerahkan *fotocopy* dokumen IMB atas bangunan *aquo* tanpa melampirkan dokumen IMB asli yang sedang dijamin kepada Penggugat, dan Tergugat II tidak mempermasalahkan *fotocopy* dokumen IMB yang diserahkan oleh Tergugat I tersebut;
15. Bahwa pada 9 Agustus 2006 Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Turut Tergugat I menandatangani Akta Akad Pembiayaan Murabahah kemudian pada 27 November 2011 Tergugat I dan Tergugat II juga dihadapan Turut Tergugat I menandatangani Akta Akad Pembiayaan Musyarakah. Dalam Pasal 10 Akad Murabahah dan Pasal 18 Akad Musyarakah, Tergugat I menjaminkan 9 (Sembilan) Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah milik Tergugat I berikut bangunan-bangunan dan benda-benda yang berada di atasnya baik yang sudah ada maupun yang akan ada yang menurut sifatnya dan ketentuannya termasuk benda tetap untuk diikatkan Hak Tanggungan melalui surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). **Namun demikian dalam Akta Akad Pembiayaan Murabahah dan Akta Akad Musyarakah yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak menguraikan secara jelas dan tegas batas-batas dari tanah yang dijamin demikian**

Halaman 7 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.



keberadaan bangunan dan juga tanaman yang berada di atas tanah-tanah yang sertifikatnya dijadikan jaminan kepada Tergugat II;

16. Bahwa dalam Sertifikat Hak Tanggungan Tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat II mengikutsertakan bangunan dan benda-benda yang berdiri di atasnya, baik yang telah ada maupun yang akan ada menurut sifatnya dan ketentuannya termasuk benda tetap, untuk diikat Hak Tanggungan. Dalam Akta Hak Tanggungan tersebut juga tidak diuraikan secara jelas dan tegas terkait keberadaan gedung yang digunakan untuk Gudang Pengepakan Obat Tradisional berdasarkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sesuai Keputusan Bupati Bogor Nomor: 647.2/112/TB-DCK/2004 tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk Gudang Pengepakan Obat Tradisional atas nama Hans Karyose di Desa Tarikolot Kecamatan Citeureup, seluas 1.380 M2 (seribu tiga ratus meter persegi) tertanggal 30 April 2004 itu, sebagai bagian dari jaminan hutang Tergugat I kepada Tergugat II;
17. **Bahwa Tergugat II sebenarnya mengetahui bahwa Gedung tersebut telah Tergugat I jaminkan kepada Penggugat sebagai jaminan atas pinjaman uang Penggugat sebesar Rp. 1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dengan jaminan dokumen asli Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 647.2/112/TB-DCK/2004 yang sedang berada dalam penguasaan Penggugat;**
18. Bahwa Penggugat sangat kaget setelah mengetahui bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah membuat Akta Akad Murabahah pada tanggal 9 Agustus 2006 dan Akta Akad Pembiayaan Musyarakah pada tanggal 27 Nopember 2006 yang dibuatkan dihadapan Turut Tergugat I, padahal Gedung tersebut sedang dijaminkan kepada Penggugat dan dokumen asli IMB atas gedung dimaksud berada pada penguasaan Penggugat;
19. Bahwa pada kenyataanya Gedung Gudang Pengepakan Obat Tradisional yang menjadi objek dalam perkara *aquo* dilelang oleh

*Halaman 8 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.*





Tergugat II kepada Tergugat III setelah tergugat I tidak memenuhi kewajiban kepada Tergugat II, selanjutnya Tergugat III menjual kepada Tergugat IV;

20. Bahwa dengan ditandatangani Akad Akta Pembiayaan Murabahah dan Akat Akta Pembiayaan Musyarakah antara Tergugat I dan Tergugat II yang mengikutsertakan bangunan Gedung Gudang Pengepakan Obat Tradisional milik Penggugat dalam Perjanjian Pembiayaan Murabahah dan Musyarakah sebagai jaminan Tergugat I kepada Tergugat II telah merugikan Penggugat;

I. **DASAR HUKUM**

21. Bahwa hukum Tanah Indonesia mengenal dua asas yakni asas Pelekatan Vertikal dan **Asas Pemisahan Horizontal**. Dimana asas Pelekatan (*accessie*) Vertikal mengacu pada dasar hukum Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (Pasal 500 dan pasal 506). Asas perlekatan (*accessie*) yang berarti tanah tidak hanya terbatas pada permukaan bumi saja tetapi juga apa yang berada di bawah dan di atasnya karena seluruhnya adalah satu-kesatuan yang melekat dan tidak dapat dipisahkan (Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan, 2003, hlm.20).

Kedua, Asas Pemisahan Horizontal, **Asas pemisahan horizontal adalah asas yang membagi, membatasi, dan memisahkan pemilikan atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah tersebut secara horizontal** (Boedi Harsono, *Hukum Agraria Di Indonesia; Sejarah Dan Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria; Isi Dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakart, 1997 hlm.50).

Sejak pasca Kemerdekaan Republik Indonesia dan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria maka peraturan dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Halaman 9 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.



Indonesia sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dicabut.

Hal ini diatur dalam Diktum Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU PA) No. 5 Tahun 1960. Diktum Poin 4 (empat) yang menyatakan bahwa Dengan Persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Gotong Royong Memutuskan Mencabutkan "Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotek yang masih berlaku pada mulainya berlaku Undang-undang ini."

Dengan adanya pencabutan Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (KUHPERdata Pasal 500 dan 506) tersebut maka sejak diundangkannya UUPA No. 5 tahun 1960, segala peraturan yang berhubungan dengan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya mengacu pada undang-undang Pokok Agraria bukan pada aturan yang terdapat dalam Buku II Kitab Undang-undang hukum Perdata Indonesia (pasal 500 dan 506).

Bahwa dalam pasal 44 ayat (1) UUPA, yaitu: *"Seorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya, sejumlah uang sebagai uang sewa."*

Bahwa implementasi dari asas pemisahan horizontal adalah hak sewa untuk bangunan, yaitu seseorang atau badan hukum menyewa tanah kosong yang merupakan Hak Milik orang lain untuk mendirikan bangunan di atasnya dengan membayar sejumlah uang sewa untuk jangka waktu tertentu yang disepakati kedua belah pihak. Dalam hak sewa untuk bangunan ini terdapat adanya pemisahan horizontal antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan yang ada di atasnya, dimana tanahnya milik pemilik

Halaman 10 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.



tanah sedangkan bangunannya milik si penyewa tanah. Singkatnya, pemilik tanah belum tentu pemilik bangunan;

Kondisi ini akan menyebabkan kepemilikan bangunan dan tanahnya berada dalam subyek yang berbeda. Kepemilikan hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Dengan demikian, perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi pula bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Dalam konteks ini **pembebanan hak atas tanah dengan hak tanggungan tidak sertamerta meliputi pula bangunan dan atau benda-benda lain yang ada di atasnya, kecuali dinyatakan secara tegas;**

22. Bahwa di dalam Perjanjian Murabahah dan Perjanjian Musyarakah antara Tergugat I dan Tergugat II tidak dinyatakan secara tegas bangunan mana yang diikutsertakan sebagai jaminan kepada Tergugat II. Tergugat I justru secara tegas menyatakan bahwa bangunan gedung Pengepakan Obat Tradisional atas nama Hans Karyose tersebut telah dijaminakan kepada Penggugat;
23. Bahwa ***dalam Pasal 11 ayat (1) huruf e, Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*** menyatakan bahwa ***"Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Wajib dicantumkan: huruf (e) "Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan"***.
24. Bahwa dalam Penjelasan Pasal 11 ayat (1) menegaskan "Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisasi dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin;

Halaman 11 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.



25. Bahwa dalam Perjanjian Akad Murabahah dan akad Musyarakah Tergugat I dan Tergugat II tidak secara jelas dan tegas menguraikan mengenai objek Hak Tanggungan. Bahwa pada pasal 10 Akta Murabahah yang mengatur tentang Jaminan, hanya mengatur tentang Jaminan Tanah berupa 9 sertifikat yang semuanya terletak di Kelurahan Tarikolot, Kecamatan Citeureup, kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, tanpa menguraikan secara jelas dan tegas batas-batas tanah dari setiap sertifikat yang menjadi objek jaminan hak tanggungan hal ini bertentangan dengan Pasal 11 ayat (1) huruf e UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah; Begitu pula dengan, bangunan dan berbagai objek yang ada di atas tanah yang menjadi jaminan hak tanggungan, Tergugat I dan Tergugat II tidak menguraikan secara jelas dan tegas objek apa saja yang diikutsertakan dalam akta Hak Tanggungan;
26. Bahwa pada bagian (alinea) terakhir dari pasal 10 Akad Murabahah dan Pasal 18 Akad Musyarakah tersebut hanya disebutkan ".....berikut bangunan-bangunan dan benda-benda yang berada di atasnya baik yang sudah ada maupun yang akan ada yang menurut sifatnya dan ketentuannya termasuk benda tetap, untuk diikatkan Hak Tanggungan melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan....."
- Frasa dari Pasal 10 akad Murabahah dan pasal 18 Akad Musyarakah tersebut di atas sangat bertentangan dengan Pasal 11 ayat (1) huruf e UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang menyatakan bahwa "...**di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan Uraian yang jelas mengenai objek hak Tanggungan**";
27. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak secara jelas dan tegas sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 11 ayat (1) huruf (e) UU No. 4 tahun 1996 menguraikan tentang objek jaminan yang

Halaman 12 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.



menjadi bagian dari Hak Tanggungan. Bangunan Gedung Gudang Pengemasan Obat Tradisional milik Tergugat I yang telah dijamin kepada Penggugat tidak secara tegas diuraikan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagai objek dari Hak Tanggungan. Pasal 11 ayat (1) huruf e UU No. 4 tahun 1996 sangat jelas mengatur tentang uraian yang tegas dari objek hak tanggungan namun hal tersebut justru tidak diatur dalam akad Pembiayaan Murabahah dan Musyarakah maupun akta hak tanggungan yang merupakan turunan dari akad Pembiayaan Murabahah dan akad Pembiayaan Musyarakah. Pertanyaan pun muncul, benda-benda apa saja yang berkaitan dengan tanah yang menjadi jaminan? Jenis bangunan apadan terbuat dari bahan apa? Apakah bangunan pabrik? Ruko? Rumah tinggal? apartement? Bioskop? Berapa lantai? Apakah dari rangka baja? Rangka besi? Atap genteng? Asbes? Seng? Dinding tembok atau seng? Tanamannya apa? Apakah tanaman umur panjang ataukah tidak? Kalau ada bangunan, bangunan tersebut berbatasan dengan apa? Luasnya berapa meter persegi? Kepemilikannya seperti apa? Berada pada sertifikat nomor berapa? Jawaban atas semua pertanyaan ini tidak diuraikan secara jelas dan tegas di dalam Akta Murabahah dan Akta Musyarakah yang menjadi patokan utama bagi Tergugat I dan Tergugat II dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan;

28. Bahwa keberadaan pemisahan horisontal dapat dilihat dalam Yurisprudensi Putusan Nomor: 06/Pdt.G/2013/PN.Dgl antara Tadjudin Hulusi melawan Tergugat Hayat Cs. ([putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id));
29. Bahwa Tergugat II telah melakukan kesalahan dalam membuat kesepakatan dengan Tergugat I. Dimana Tergugat II tidak memegang teguh pada asas-asas perbankan, salah satunya adalah asas kehati-hatian dalam pemberian kredit kepada Debitur. Bahwa asas kehati-hatian merupakan salah satu prinsip utama dimana hal ini diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 29 ayat (2) UU No. 10 tahun 1998 sebagaimana diubah dengan UU No. 7 tahun 1992.

*Halaman 13 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.*



Tujuan dilakukannya asas kehati-hatian adalah agar dalam menjalankan kegiatan usaha baik dalam penghimpunan terutama dalam penyaluran dana kepada masyarakat harus sangat berhati-hati.

Hal ini, justru tidak dilakukan oleh Tergugat II ketika membuat perjanjian dengan Tergugat I. Tergugat II justru mengabaikan pasal 11 ayat (1) huruf e yang mana pasal tersebut mewajibkan Tergugat I dan Tergugat II untuk menguraikan secara jelas mengenai objek Hak Tanggungan. Namun hal itu tidak dilakukan oleh Tergugat II, baik di dalam akad Murabahah maupun akta Musyarakah.

Kecerobohan juga dilakukan oleh Turut Tergugat I sebagai Notaris. Seharus Tergugat II dan Turut Tergugat I melakukan pengecekan keaslian dokumen sebuah bangunan. Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2008 tentang Bangunan Gedung menyatakan bahwa Setiap Bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif yang meliputi:

- a. *Status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;*
- b. *Status kepemilikan bangunan gedung; dan*
- c. *Izin mendirikan bangunan gedung;*

Tergugat II dan Turut Tergugat I justru mengabaikan dokumen asli jaminan (status Kepemilikan bangunan gedung dan Surat Ijin Mendirikan Bangunan). Padahal keaslian dokumen menjadi syarat mutlak menurut UU Bangunan Gedung. Tergugat II dan Turut Tergugat I tidak melakukan pengecekan dokumen-dokumen objek yang menjadi jaminan dalam perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

30. Bahwa sekalipun Turut Tergugat III tidak terlibat langsung dalam perjanjian Akad Pembiayaan Murabahah dan akad Pembiayaan Musyarakah antara Tergugat I dan Tergugat II *aquo*, namun

*Halaman 14 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.*





faktanya tindak lanjut dari perjanjian pembiayaan tersebut telah melibatkan Turut Tergugat III dimana Turut Tergugat III telah meletakkan Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang telah merugikan Penggugat, baik secara Moril maupun materil. Keberadaan Turut Tergugat III dalam Pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor telah merugikan kepentingan hukum Penggugat. Dimana Tergugat II telah melakukan Pelelangan yang melibatkan Turut Tergugat II sebagai pihak yang memiliki kompetensi yang disyaratkan oleh UU untuk melakukan pelelangan. Setelah Pelelangan objek jaminan milik Penggugat kemudian dikuasakan oleh Tergugat III dan selanjutnya Tergugat III menjualnya kepada Tergugat IV;

31. Bahwa meskipun bangunan gedung Gudang Pengepakan Obat Tradisional sesuai kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I dikuasai kembali oleh Penggugat saat ini namun bangunan gudang Pengepakan Obat tradisional sempat dikuasai dan ditempati Tergugat III dan IV. Dimana Tergugat III menguasai fisik bangunan tanpa memiliki dokumen Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sesuai Keputusan Bupati Bogor Nomor: 647.2/112/TB-DCK/2004 tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk Gudang Pengepakan Obat Tradisional atas nama Hans Karyose yang asli di Desa Tarikolot Kecamatan Citeureup, seluas 1.380 M2 (seribu tiga ratus meter persegi) tertanggal 30 April 2004;
32. Bahwa selanjutnya Tergugat III menjual objek bangunan Gedung Gudang Pengepakan Obat Tradisional tersebut kepada Tergugat VI hingga bangunan tersebut tidak terawat dan mengalami kerusakan dimana-mana. Atap, lantai, jendela, pintu dan dinding semua mengalami kerusakan parah yang mengakibatkan tidak bisa digunakan untuk keperluan apapun oleh Penggugat;
33. Bahwa Perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat sangat merugikan kepentingan Penggugat dan dikategorikan sebagai

*Halaman 15 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.*



Perbuatan Melawan Hukum. Berdasarkan Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang selengkapnya berbunyi: Perbuatan Melanggar Hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

34. Hal ini membuktikan bahwa perbuatan hukum Tergugat I dan Tergugat II, yang telah melakukan Perbuatan Hukum perjanjian pembiayaan termasuk Akta Hak Tanggungan secara melawan hukum (**Onrechtmatige daad**). Perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat yang merugikan Penggugat dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Karena keberadaan akta Murabahah dan Akta Musyarakah yang di tandatangani oleh tergugat I dan Tergugat II dan selanjutnya penerbitan Akta Hak Tanggungan oleh Turut Tergugat III (BPN) sangat merugikan kepentingan hukum Penggugat;
35. Bahwa oleh karena Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka untuk menghindari agar Putusan Pengadilan tidak sia-sia serta kemungkinan adanya upaya memindahtangankan harta berupa gedung tersebut maka sehubungan dengan gugatan ini, Penggugat memohon kepada Pengadilan agar berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir beslag*) terhadap bangunan gedung gudang pengepakan obat tradisional seluas 1.380 M2 sesuai Keputusan Bupati Bogor Nomor: 647.2/112/TB-DCK/2004 tentang Ijin mendirikan Bangunan (IMB) untuk gudang pengepakan obat tradisional atas nama Ir. Hans Karyose, S.E., yang terletak di Desa Tarikolot, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Jawa Barat yang sudah tidak utuh tersebut walaupun ada upaya hukum perlawanan;
36. Bahwa Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah membuat perjanjian Akta Akad Pembiayaan Murabahah tanggal 9 Agustus 2006 dan Akta Akad Pembiayaan Musyawarakah tanggal 27

Halaman 16 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.



November 2006 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I telah menimbulkan kerugian materi maupun imateri kepada Penggugat;

## **II. PETITUM**

Bahwa berdasarkan posita gugatan di atas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong melalui Majelis Hakim yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

### **A. Primair**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan bahwa Surat Perjanjian Hutang antara Penggugat dan Tergugat I yang telah diwarmaking dihadapan Notaris Makbul Suhada pada tanggal 22 Mei 2013 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum;
4. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, untuk secara tanggung rente membayar kerugian Materil sebesar Rp 5. 040.000.000,- (lima miliar empat puluh juta rupiah);
5. Menghukum para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) secara renteng setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini dengan baik, terhitung sejak isi putusan ini diucapkan;
6. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas bangunan gedung gudang pengepakan obat tradisional seluas 1.380 M2 sesuai Keputusan Bupati Bogor Nomor: 647.2/112/TB-DCK/2004 tentang Ijin mendidikan Bangunan (IMB) untuk gudang pengepakan obat tradisional atas nama Ir. Hans Karyose, SE, yang terletak di Desa Tarikolot, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, yang saat ini dokumen asli dipegang oleh Penggugat, berdasarkan Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I;

*Halaman 17 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.*



7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conserveitoir beslag) yang telah diletakan atas bangunan Gedung Gudang pabrik Pengepakan Obat Tradisional seluas 1.380 M2 sesuai Keputusan Bupati Bogor Nomor: 647.2/112/TB-DCK/2004 Tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk Gudang Pengepakan Obat Tradisional yang terletak di desa Tarikolot Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;
8. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara berdasarkan hukum yang berlaku;
9. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan Patuh pada putusan ini;

**B. Subsidair**

Apabila yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut **Tergugat II** telah mengajukan eksepsinya yang tertuang dalam jawabannya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

**EKSEPSI MENGENAI TIDAK BERWENANGNYA PENGADILAN NEGERI CIBINONG MEMERIKSA PERKARA AQUO (ABSOLUTE COMPETENSIE)**

Bahwa Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang memeriksa, memutus dan mengadili perkara Aquo, sebagaimana terbukti dengan fakta-fakta di bawah ini;

**DALAM EKSEPSI**

**I. GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT (ERROR IN PERSONA) KARENA TERGUGAT II TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN TERHADAP PERJANJIAN YANG DIBUAT OLEH PENGGUGAT DAN TERGUGAT I**

1. Bahwa **Tergugat II** tidak mengetahui dan tidak pernah membuat perjanjian atau kesepakatan apapun dengan **Penggugat** sehubungan dengan perkara *aquo*.

Halaman 18 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.



2. Bahwa inti permasalahan dari perkara *aquo* adalah urusan utang piutang antara **Penggugat** dan **Tergugat I** yang tidak pernah melibatkan **Tergugat II** sebagaimana dinyatakan oleh **Penggugat** pada butir 1 dan butir 2 perkara *aquo*.
3. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 *jo* 1340 KUHPdata telah secara tegas menyatakan bahwa perjanjian mengikat hanya oleh pihak-pihak yang membuatnya saja, yang dalam hal ini perjanjian tersebut tidak melibatkan **Tergugat II (doktrin *privity of contract*)** sehingga adalah wajar apabila **Tergugat II** bukanlah pihak yang berkepentingan terhadap perkara *aquo*. Dengan demikian adalah wajar dan beralasan apabila **Tergugat II** dikeluarkan dari gugatan *aquo*.

**II. PENGADILAN NEGERI CIBINONG TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA AQUO KARENA MENYALAHAI KETENTUAN KEWENANGAN ABSOLUT, KARENA YANG BERWENANG ADALAH PENGADILAN AGAMA**

1. Bahwa Pasal 55 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang pada intinya menyebutkan bahwa sengketa terkait dengan Perbankan Syariah diajukan ke **Peradilan Agama** kecuali ditentukan lain dalam akad. Adapun mengenai sengketa dengan perbankan syariah tersebut telah diuji oleh Mahkamah Konstitusi berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Perkara Nomor 93/PUU-X/2012 yang menguji Penjelasan Pasal 55 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
2. Bahwa **Tergugat II** adalah institusi perbankan syariah yang menjalankan usaha berdasarkan prinsip-prinsip syariah berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah sehingga **Tergugat II** tunduk pada ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
3. Bahwa berdasarkan Pasal 49 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 7

Halaman 19 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.



Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang telah diubah berdasarkan Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Peradilan Agama, maka kewenangan Peradilan Agama meliputi juga perkara-perkara di bidang ekonomi syariah. Selanjutnya di dalam Penjelasan Pasal 1 Angka 37 tentang perubahan Pasal 49 pada poin (i) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 disebutkan bahwa yang dimaksud dengan ekonomi syariah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah, yang meliputi sebelas macam yang salah satunya adalah bank syariah dan pembiayaan syariah.

4. Bahwa di dalam Penjelasan Pasal 1 angka 37 tentang Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama menyebutkan sebagai berikut:
5. **Penjelasan Pasal 1 angka 37 Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama**
6. Penyelesaian sengketa tidak hanya dibatasi di bidang perbankan syariah, melainkan juga di bidang ekonomi syariah lainnya.
7. Yang dimaksud dengan "antara orang-orang yang beragama Islam" adalah termasuk orang atau badan hukum yang dengan sendirinya menundukkan diri dengan sukarela kepada hukum Islam mengenai hal-hal yang menjadi kewenangan Peradilan Agama sesuai dengan ketentuan Pasal ini.
8. Bahwa **Penggugat** mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri Cibinong, maka Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang mengadili sengketa dengan perbankan syariah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Peradilan Agama jo Pasal 55 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah jo Putusan Mahkamah Konstitusi Perkara Nomor 93/PUU-X/2012 sehingga sudah sepantasnya gugatan *aquo* **ditolak** yang dinyatakan oleh Majelis

Halaman 20 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.





Hakim dalam putusan sela karena Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang mengadili perkara *aquo*.

**III. PENGADILAN NEGERI CIBINONG TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA AQUO KARENA MENYALAHAI KETENTUAN KEWENANGAN ABSOLUT, KARENA YANG BERWENANG ADALAH PENGADILAN NIAGA**

1. Bahwa eksepsi kewenangan absolut adalah eksepsi yang menyatakan bahwa **Pengadilan Negeri Cibinong** tidak berwenang mengadili perkara yang diajukan **Penggugat** karena persoalan yang menjadi dasar gugatan tidak termasuk wewenang **Pengadilan Negeri Cibinong**.
2. Bahwa berdasarkan Pasal 299 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang telah menentukan bahwa kecuali ditentukan lain dalam undang-undang maka yang berlaku adalah hukum acara perdata sebagaimana dikutip di bawah ini:
  - a. **Pasal 299**
  - b. Kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang ini maka hukum acara yang berlaku adalah Hukum Acara Perdata.
3. Bahwa sebagaimana butir 30 gugatannya, **Penggugat** menyatakan bahwa pokok gugatan *aquo* adalah terkait dengan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh **TurutTergugat II** atas permohonan **Tergugat II** terhadap Tanah dan Bangunan yang dijaminan oleh **Tergugat I** kepada **Tergugat II**, termasuk didalamnya Gudang Pengepakan Obat Tradisional di Desa Tarikolot, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, yang mana atas pelaksanaan lelang tersebut telah dimenangkan oleh **Tergugat III**. Dengan demikian **Tergugat III** adalah pemilik yang sah atas harta yang menjadi obyek yang disengketakan oleh **Penggugat**.
4. Bahwa selanjutnya ternyata **Tergugat III** telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berdasarkan Putusan Pailit Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 32/Pdt.Sus-Pailit/2017/PN Niaga JKT.Pst

Halaman 21 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.



tertanggal 2 Agustus 2017, maka tentu Gudang Pengepakan Obat Tradisional di Desa Tarikolot, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor masuk kedalam harta pailit, sehingga apabila ada sengketa terkait harta pailit, maka Pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili adalah sebagaimana dimaksud oleh Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yaitu Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana telah ditentukan oleh undang-undang yang berbunyi sebagai berikut:

**Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman**

**Alinea ke-6 huruf d Penjelasan Umum**

Pengaturan mengenai pengadilan khusus yang mempunyai kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara tertentu yang hanya dapat dibentuk dalam salah satu lingkungan badan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung.

**Pasal 1 angka 5**

Hakim adalah hakim pada Mahkamah Agung dan hakim pada badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan hakim pada pengadilan khusus yang berada dalam lingkungan peradilan tersebut.

**Pasal 1 angka 8**

Pengadilan Khusus adalah pengadilan yang mempunyai kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara tertentu yang hanya dapat dibentuk dalam salah satu lingkungan badan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung yang diatur dalam undang-undang.



**Pasal 27 Ayat (1)**

Pengadilan khusus hanya dapat dibentuk dalam salah satu lingkungan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25.

**Penjelasan Pasal 27**

**Ayat (1)**

Yang dimaksud dengan "pengadilan khusus" antara lain adalah pengadilan anak, **pengadilan niaga**, pengadilan hak asasi manusia, pengadilan tindak pidana korupsi, pengadilan hubungan industrial dan pengadilan perikanan yang berada di lingkungan peradilan umum, serta pengadilan pajak yang berada di lingkungan peradilan tata usaha negara.

**Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Pasal 1 angka 7**

Pengadilan adalah Pengadilan Niaga dalam lingkungan peradilan umum

**Pasal 3 ayat (1)**

Putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam Undang-Undang ini, diputuskan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum Debitor.

**Penjelasan Pasal 3**

**Ayat (1)**

Yang dimaksud dengan "hal-hal lain", adalah antara lain, actio pauliana, **perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan**, atau perkara dimana Debitor, Kreditor, Kurator, atau pengurus menjadi salah satu **pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit** termasuk gugatan Kurator terhadap Direksi yang menyebabkan perseroan dinyatakan pailit karena kelalaiannya atau kesalahannya.

Hukum Acara yang berlaku dalam mengadili perkara yang termasuk "hal-hal lain" adalah sama dengan Hukum Acara Perdata yang

*Halaman 23 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.*



berlaku bagi perkara permohonan pernyataan pailit termasuk mengenai pembatasan jangka waktu penyelesaiannya.

**Pasal 21**

Kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan.

5. Bahwa ternyata faktanya **Penggugat** mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Cibinong sehingga jelas apa yang dilakukan oleh **Penggugat** tersebut telah bertentangan dengan ketentuan undang-undang. Dengan demikian jelas bahwa eksepsi kewenangan yang diajukan oleh **Tergugat II** ini sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan Majelis Hakim Perkara *aquo*, karena undang-undang, wajib menerima eksepsi kewenangan absolut ini dan memberikan putusan dalam putusan sela bahwa Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *aquo* karena yang berwenang adalah Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat..

**IV. PENGADILAN NEGERI CIBINONG TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA AQUO KARENA MENYALAHKAN KETENTUAN KEWENANGAN RELATIF**

1. Bahwa **Penggugat** telah salah paham mengenai materi atau isi gugatannya sendiri karena ternyata gugatannya bukan terkait dengan hak kepemilikan kebendaan tapi masalah utang piutang antara **Penggugat** dan **Tergugat I** dengan jaminan IMB berupa bangunan. Dalam hal ini perlu dipertanyakan termasuk kategori apa menjamin IMB? Apakah fidusia atau gadai?
2. Bahwa berdasarkan asas yang terkandung dalam Pasal 118 HIR yang juga ditegaskan oleh Retnowulan Sutantio, SH yang pernah menjabat sebagai Hakim Agung dalam bukunya Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Penerbit CV Mandar Maju, cetakan VIII 1997, halaman 12-13, yaitu **actor sequitor forum rei**, gugatan harus ditujukan kepada pengadilan negeri tempat

Halaman 24 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.



**tinggal tergugat**, kecuali dalam beberapa kondisi sebagaimana berikut:

1. Gugatan diajukan pada pengadilan negeri **tempat kediaman** tergugat apabila tempat tinggal tergugat tidak diketahui.
2. Apabila tergugat terdiri dari dua orang atau lebih, gugatan diajukan pada **tempat tinggal salah seorang dari para tergugat**.
3. Apabila ada dua orang atau lebih dimana salah satunya adalah pihak yang berhutang dan yang lainnya adalah penjamin, maka gugatan harus diajukan kepada **pihak yang berhutang**.
4. Apabila tempat tinggal dan tempat kediaman tergugat tidak dikenal, maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri **tempat tinggal penggugat**.
5. Apabila gugatan adalah mengenai barang tetap, gugatan dapat diajukan kepada ketua pengadilan negeri dimana **barang tetap itu terletak**.
6. Apabila ada tempat tinggal yang dipilih dalam suatu akta, gugat diajukan kepada ketua pengadilan negeri **tempat tinggal yang dipilih dalam akta tersebut**.
3. Bahwa obyek gugatan yang diajukan oleh **Penggugat** sudah sangat jelas berkaitan dengan utang piutang dengan IMB sebagai jaminan **bukan mengenai barang tetap atau masalah kepemilikan sebuah benda tidak bergerak** sebagaimana diakui sendiri secara tegas oleh **Penggugat** dalam butir 1 dan butir 2 gugatannya.
4. Bahwa selanjutnya ternyata **Tergugat I** telah wanprestasi atas kewajibannya terhadap **Penggugat** sebagaimana butir 5 gugatannya, kemudian **Penggugat** kaget bukan kepalang atau kaget setengah mati (setelah bertahun-tahun, kagetnya baru sekarang), karena ternyata bangunan yang menjadi jaminan hutangnya dijadikan jaminan oleh **Tergugat I** kepada **Tergugat II** sebagaimana butir 8, 11, dan 18 gugatannya.

Halaman 25 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.



5. Bahwa asas *forum rei sitae* sebagaimana dasar dari gugatan *aquo* adalah kesalahan besar karena faktanya dasar gugatan adalah masalah utang piutang antara **Penggugat** dan **Tergugat I** sehingga tidak beralasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan dalam wilayah yurisdiksi dimana barang tetap atau barang tidak bergerak berada karena faktanya gugatan *aquo* mengenai utang piutang bukan kepemilikan tanah atau barang tetap.
6. Dengan demikian berdasarkan uraian **Tergugat II** di atas, **Penggugat** yang mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong harus dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA ATAU DITOLAK oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* dalam putusan sela karena Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang memeriksa perkara *aquo* dan bertentangan dengan ketentuan kewenangan relatif.

**V. PENGUGAT TELAH MENDASARKAN GUGATANNYA PADA PERATURAN YANG SUDAH TIDAK BERLAKU/ TIDAK SESUAI UNTUK TERGUGAT II SEHINGGA POKOK MATERI GUGATAN / POSITA MENJADI TIDAK ADA DASAR HUKUMNYA**

1. **Penggugat** telah mendasarkan gugatannya pada peraturan yang sudah tidak berlaku/ tidak sesuai untuk **Tergugat II** sehingga pokok materi gugatan/posita menjadi tidak ada dasar hukumnya, dimana adalah jelas salah dan fatal jika **Penggugat** menyatakan **Tergugat II** telah melanggar asas-asas perbankan, yaitu asas kehati-hatian dalam pemberian kredit kepada kreditur sesuai dengan Pasal 2 dan Pasal 29 ayat (2) UU No.10 tahun 1998 sebagaimana perubahan atas UU No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagai mana butir 29 gugatannya, karena UU No.10 tahun 1998 sebagaimana perubahan atas UU No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan sudah tidak berlaku lagi/ tidak sesuai untuk **Tergugat II** sejak diberlakukannya UU No. 21 tahun 2008 Perbankan Syariah
2. Bahwa **Penggugat** telah melakukan kesalahan fatal dan telak karena telah mendasarkan gugatannya pada peraturan yang sudah tidak berlaku dan tidak sesuai dengan ketentuan untuk Bank Umum

Halaman 26 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.





Syariah sehingga adalah wajar apabila gugatan **Penggugat** menjadi tidak ada dasar hukumnya sehingga sudah sepantasnya untuk **DITOLAK**.

**VI. GUGATAN PENGGUGAT PERNAH DIAJUKAN SEBELUMNYA OLEH PENGGUGAT BERDASAR REGISTER PERKARA NOMOR 77/PDT.G/2017/PN.CBI DAN NOMOR 237/PDT.G/2017/PN.CBI DI PENGADILAN NEGERI CIBINONG, SEHINGGA GUGATAN PENGGUGAT ADALAH NE BIS IN IDEM**

1. Bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh **Penggugat** bahwa gugatan *aquo* adalah gugatan yang ketiga dengan obyek permasalahan yang sama, hanya saja diputar sedikit permasalahannya seolah-olah berbeda sehingga jawaban yang disampaikan oleh **Tergugat II** juga tidak jauh berbeda dengan jawab-jawaban pada gugatan-gugatan sebelumnya.
2. Bahwa gugatan **Penggugat** pernah diajukan sebelumnya oleh **Penggugat** berdasar register perkara Nomor 77/Pdt.G/2017/PN.Cbi dan Nomor 237/PDT.G/2017/PN.CBI di Pengadilan Negeri Cibinong sebagaimana diakui oleh **Penggugat** pada bagian pendahuluan halaman 4 gugatannya, sehingga gugatan penggugat adalah *ne bis in idem*.
3. Bahwa persamaan antara gugatan *aquo* dan perkara perdata nomor 263/Pdt.G/2009/PN.BDG tersebut dapat dilihat dengan sangat terang benderang sebagaimana berikut ini:

| No | Materi Gugatan            | No. 274/PDT.G / 2018/PN.Cbi  | No. 237/PDT.G / 2017/PN.Cbi   | No. 77/Pdt.G / 2017/PN.Cbi   |
|----|---------------------------|--|---|--|
| 1  | Pihak-pihak dalam gugatan | 1. <b>Penggugat:</b><br>Sonny Hartono<br>2. <b>Tergugat I:</b><br>Ir.Hans Karyose, SE.<br>3. <b>Tergugat II:</b> PT. | 10. <b>Penggugat:</b><br>Sonny Hartono<br>11. <b>Tergugat I:</b><br>Ir.Hans Karyose, SE.<br>12. <b>Tergugat II:</b> | 1. <b>Penggugat:</b><br>Sonny Hartono<br>2. <b>Tergugat I:</b><br>Ir.Hans Karyose, SE. |

Halaman 27 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.



|   |                       |  |   |   |
|---|-----------------------|--|---|---|
|   |                       | Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Syariah.                                   | PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Syariah.                  | <b>3. Tergugat II:</b> PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Syariah. |
|   |                       | 4. <b>Tergugat III:</b> Bodhi Santoso  | 13. <b>Turut Tergugat I:</b> Bodhi Santoso                        | 4. <b>Turut Tergugat I :</b> Arjamalis Roswar, SH                       |
|   |                       | 5. <b>Tergugat IV:</b> Tommy Chandra   |   | Notaris dan PPAT  |
|   |                       | 6. <b>Tergugat V:</b> Slamet Widodo  | 14. <b>Turut Tergugat II :</b> Arjamalis Roswar, SH               | 5. <b>Turut Tergugat II :</b> Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor         |
|   |                       | 7. <b>Turut Tergugat I:</b> Arjamalis Roswar, SH                               | 15. <b>Turut Tergugat III :</b> Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor |   |
|   |                       | Notaris dan PPAT   |   |   |
|   |                       | 8. <b>Turut Tergugat II:</b> Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor |   |   |
|   |                       | 9. <b>Turut Tergugat III :</b> Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor               |   |   |
| 2 | Hubungan hukum antara | 1. Ada perjanjian utang piutang antara   | 3. Ada perjanjian utang piutang antara                            | 1. Ada perjanjian utang piutang antara                                  |



|   |               |   |   |   |
|---|---------------|---|---|---|
|   | para pihak    | <b>Penggugat dan Tergugat I</b><br>2. <b>Tergugat I</b> mendapatkan fasilitas pembiayaan dari <b>Tergugat II</b> dengan jaminan tandah dan bangunan | <b>Penggugat dan Tergugat I</b><br>4. <b>Tergugat I</b> mendapatkan fasilitas pembiayaan dari <b>Tergugat II</b> dengan jaminan tandah dan bangunan | <b>Penggugat dan Tergugat I</b><br>2. <b>Tergugat I</b> mendapatkan fasilitas pembiayaan dari <b>Tergugat II</b> dengan jaminan tandah dan bangunan |
| 3 | Dasar gugatan | Perbuatan melawan hukum karena <b>Tergugat II</b> telah melelang agunan atas jaminan milik <b>Tergugat I</b> .                                      | Perbuatan melawan hukum karena <b>Tergugat II</b> telah melelang agunan atas jaminan milik <b>Tergugat I</b> .                                      | Perbuatan melawan hukum karena <b>Tergugat II</b> telah melelang agunan atas jaminan milik <b>Tergugat I</b> .                                      |
| 4 | Obyek gugatan | Bangunan berdasarkan Ijin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh Bupati Bogor Nomor 647.2/112/TB-DCK//2004                                       | Bangunan berdasarkan Ijin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh Bupati Bogor Nomor 647.2/112/TB-DCK//2004                                       | Bangunan berdasarkan Ijin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh Bupati Bogor Nomor 647.2/112/TB-DCK//2004                                       |
| 4 | Petitum       | Menyatakan <b>Tergugat I</b> dan <b>Tergugat II</b> telah melakukan Perbuatan   | Menyatakan <b>Tergugat I</b> dan <b>Tergugat II</b> telah melakukan Perbuatan   | Menyatakan <b>Tergugat I</b> dan <b>Tergugat II</b> telah melakukan Perbuatan   |

Halaman 29 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.



|   |        | Melawan Hukum                            | Melawan Hukum                              | Melawan Hukum                              |
|---|--------|--|--|--|
| 5 | Status | Dalam proses pemeriksaan di PN Cibinong. | Telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. | Telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. |

4. Bahwa berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdara, suatu perkara dinyatakan *ne bis in idem* apabila obyek gugatan adalah sama, para pihaknya sama dan alasan gugatan sama. Hal ini juga didukung oleh yurisprudensi sebagai berikut:

**Putusan Mahkamah Agung No. 647 K/sip/1973** yang menyatakan:

“Ada atau tidaknya azas *ne bis in idem* **tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa** sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama”

**Putusan Mahkamah Agung No. 588 K/Sip/1973**, menyatakan:

“Karena perkara ini sama dengan **perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun obyek-obyek perkara dan juga penggugat-penggugatannya**, yang telah mendapat keputusan dari Mahkamah Agung (putusan tanggal 19 Desember 1970 No. 350 K/Sip/1970), seharusnya gugatan dinyatakan **tidak dapat diterima**, bukannya ditolak”

5. Bahwa jelas berdasarkan apa yang telah diuraikan oleh **Tergugat II** tersebut sehubungan dengan perkara *ne bis in idem* yang diputus pada peradilan yang sama, maka berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan Azas *Ne Bis In Idem*, Majelis Hakim wajib memberikan pertimbangan terkait perkara serupa yang sebelumnya pernah diputus.



6. Bahwa dengan mempertimbangkan azas kepastian hukum dengan menghormati putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka adalah wajar dan beralasan apabila Majelis Hakim dalam perkara *aquo* menolak gugatan atau setidaknya tidak dapat menerima gugatan karena *ne bis in idem*.

**VII. GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS MASUK DALAM KUALIFIKASI PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAU WANPRESTASI**

1. Bahwa secara keseluruhan **Penggugat** menyatakan bahwa telah terjadi kesepakatan antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** mengenai utang piutang dengan jaminan IMB yang dinyatakan dengan tegas oleh **Penggugat** pada butir 1 dan butir 2 gugatan *aquo*.
2. Bahwa urusan kesepakatan tersebut adalah semata-mata adalah urusan **Penggugat** dan **Tergugat I** yang tidak melibatkan para tergugat lainnya terutama **Tergugat II**.
3. Bahwa karena gugatan *aquo* dilandasi oleh suatu kesepakatan yang dibuat antara **Penggugat** dengan **Tergugat I**, yang ternyata dalam hal ini **Tergugat I** telah wanprestasi terhadap **Penggugat** atas kesepakatan yang telah dibuatnya sebagaimana dinyatakan pada butir 5 gugatan *aquo*, yang katanya **Penggugat, Tergugat I** baru membayar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dari keseluruhan hutangnya sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) maka seharusnya gugatan *aquo* dibuat berlandaskan pada wanprestasi namun faktanya gugatan *aquo* dibuat berdasarkan perbuatan melawan hukum sebagaimana gugatan *aquo* padabutir 34, butir 35 dan petitumnya.
4. Bahwa ternyata **Tergugat I** telah wanprestasi terhadap **Penggugat**, namun faktanya gugatan diajukan berdasarkan perbuatan melawan hukum padahal antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum didasarkan pada ketentuan yang sangat berbeda dimana gugatan wanprestasi lahir dari perikatan yang mendasarkan pada perjanjian sedangkan gugatan perbuatan melawan hukum lahir dari perikatan yang mendasarkan pada undang-undang bukan pada perjanjian.

Halaman 31 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.



Adapun ketentuan yang mengatur perbedaan antara wanprestasi yang didasarkan pada perjanjian dan perbuatan melawan hukum yang didasarkan pada undang-undang adalah sebagai berikut:

**Pasal 1233 KUHPerdata**

Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang.

**Pasal 1313 KUHPerdata**

Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.

**Pasal 1352 KUHPerdata**

Perikatan yang lahir karena undang-undang, timbul dari undang-undang sebagai undang-undang atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang.

**Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2123 K/Sip/1996  
tertanggal 29 Juni 1998**

Dalam menilai ada tidaknya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak maka fokus pemeriksaan Hakim harus ditujukan pada apakah salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut.

5. Bahwa ternyata sangat jelas bahwa gugatan *aquo* tidak jelas masuk dalam kualifikasi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum sehingga sepantasnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku gugatan *aquo* harus **DITOLAK**.

**DALAM POKOK PERKARA**

**VIII. BAHWA APA YANG TELAH DISAMPAIKAN DALAM EKSEPSI JAWABAN INI MERUPAKAN SATU KESATUAN YANG SALING MELENGKAPI DENGAN DALAM POKOK PERKARA.**

**IX. TERGUGAT II TIDAK PERNAH MEMBUAT PERJANJIAN DENGAN PENGGUGAT**

1. Bahwa berdasarkan pada Pasal 1338 jo 1340 KUHPerdata, perjanjian yang dibuat antara **Penggugat** dan **Tergugat I**

Halaman 32 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.





hanyaberlaku dan mengikat para pihak yang membuatnya saja layakannya undang-undang. Hal ini sejalan dengan prinsip *privity of contract* yang sudah berlaku di dunia termasuk Indonesia.

2. Bahwa **Penggugat** dalam butir 1 perkara *aquo* menyatakan ada Surat Perjanjian Hutang tanggal 16 September 2004 yang katanya telah dibuat oleh **Penggugat** dan **Tergugat I** ("**Surat Hutang**"). Berdasarkan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPdata menyatakan perjanjian mengikat bagi para pihak yang membuatnya.
3. Bahwa Surat Hutang tersebut tidak mengikat **Tergugat II** karena faktanya **Tergugat II** tidak pernah mengetahui, menyetujui maupun mengakui Surat Hutang tersebut sehingga **Tergugat II** tidak mempunyai kewajiban apapun terhadap **Penggugat** terkait dengan perkara *aquo*.
4. Bahwa dikarenakan **Tergugat II** tidak mempunyai kewajiban apapun terhadap **Penggugat** sehubungan dengan gugatan *aquo*, maka sudah sepantasnya Majelis Hakim menolak gugatan atau setidaknya tidak berlaku untuk **Tergugat II** atau mengeluarkan **Tegugat II** dari perkara *aquo*.

**X. IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN BUKAN SYARAT UNTUK MEMBUAT AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN**

1. Bahwa syarat untuk membebaskan hak tanggungan atas tanah diatur oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yang pada pasal 114 berbunyi sebagai berikut:

**Pasal 114 ayat (1)**

- a. Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah

Halaman 33 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.



penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:

- a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
  - b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
  - c. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
  - d. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
  - e. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
  - f. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
  - g. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.
2. Bahwa ternyata tidak ada ketentuan yang mengatur bahwa untuk pemasangan hak tanggungan harus melampirkan Izin Mendirikan Bangunan ("IMB") sebagaimana dinyatakan oleh **Penggugat** dalam gugatannya butir 18. Dalam hal ini **Penggugat** tidak memiliki dasar hukum dengan mengatakan adanya perbuatan melawan hukum karena tidak dilampirkannya IMB untuk kemudian mengaitkannya dengan akad yang telah ditandatangani oleh **Tergugat I** dan **Tergugat II** sebagaimana butir 11 gugatannya. Jelas tidak ada hubungannya antara tidak dilampirkannya IMB dalam hak tanggungan (tidak ada ketentuan yang mengharuskan dilampirkannya IMB) dan akad yang ditandatangani antara **Tergugat I** dan **Tergugat II**. Dalam hal ini, **Penggugat** sepertinya sedang menggunakan logikanya sendiri yang terbukti hanya berupa hayalan belaka.
3. Bahwa urusan utang piutang antara **Penggugat** dan **Tergugat I** dengan jaminan IMB adalah urusan **Penggugat** dan **Tergugat I**

Halaman 34 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.



saja, tidak ada kaitannya dengan **Tergugat II** karena faktanya **Tergugat II** tidak pernah mengetahui, tidak pernah menyetujui atau tidak pernah menandatangani adanya kesepakatan yang diakui **Penggugat** pernah dilakukannya.

4. Bahwa begitu juga dengan akad yang pernah dibuat oleh **Tergugat I** dan **Tergugat II**. Sudah sepantasnya **Penggugat** tidak ikut campur dengan akad yang pernah ditandatangani antara **Tergugat I** dan **Tergugat II**, karena hal tersebut sepenuhnya adalah urusan **Tergugat I** dan **Tergugat II** saja, apalagi berupaya untuk membatalkan akad yang pernah dibuat tersebut dengan mencari alasan pembuatan akad tersebut dan akad jaminan tidak melampirkan IMB. Melampirkan atau tidak melampirkan IMB sepenuhnya adalah kebijakan antara **Tergugat I** dan **Tergugat II** karena ternyata melampirkan IMB bukanlah syarat untuk memasang Hak Tanggungan.
5. Bahwa upaya **Penggugat** yang berupaya untuk membatalkan akad yang pernah dibuat antara **Tergugat I** dan **Tergugat II** dengan mengaitkan dengan IMB adalah pemikiran yang jauh dari logika dan nalar pada umumnya, karena memang tidak ada hubungannya. Adapun hubungan tersebut hanya pada **Penggugat** dan **Tergugat I** saja, tidak melibatkan **Tergugat II**. Dengan demikian adalah wajar apabila gugatan **ditolak** karena **Penggugat** dalam mengajukan gugatannya tidak ada dasar hukumnya.

#### **XI. AKAD YANG DIBUAT ANTARA PENGUGAT DAN TERGUGAT I TELAH DILANDASI ITIKAD BAIK**

1. Bahwa akad yang dibuat oleh **Tergugat I** dan **Tergugat II** telah dibuat dan ditandatangani dihadapan pejabat publik yang berwenang sehingga memiliki kekuatan bukti yang sempurna berupa Akta Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 35 tanggal 9 Agustus 2006 Notaris Arjamalis Roswar, SH dan Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 123 tanggal 27 Nopember 2006 Notaris Arjamalis Roswar, SH.

Halaman 35 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.



2. Bahwa akta-akta yang telah ditandatangani tersebut telah dijamin tanah dan bangunan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1090/2006 tanggal 20 Desember 2006 PPAT Wahyu Ismadi, SH serta telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 126/2007 tanggal 23 Januari 2007 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.
3. Bahwa **Tergugat II** membantah dengan tegas butir 26 gugatan **Penggugat** yang mengatakan bahwa Akta Akad Pembiayaan Murabahah dan Akta Akad Pembiayaan Musyarakah yang dibuat oleh **Tergugat I** dan **Tergugat II** bertentangan dengan Pasal 11 ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dimana perlu **Tergugat II** jelaskan bahwa **Penggugat** telah gagal paham, telah salah besar menafsirkan pasal-pasal dan tidak membaca secara seksama pasal-pasal yang ada dalam undang-undang tersebut. Bahwa dalam Penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, penjelasan Pasal 11 ayat (1) huruf e menjelaskan bahwa uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan tersebut adalah meliputi rincian mengenai sertipikat hak atas tanah dan tentunya bukanlah rincian mengenai bangunan seperti yang ditafsirkan oleh **Penggugat**. yang pada penjelasan pasal 11 ayat (1) huruf e berbunyi sebagai berikut:  
**Pasal 11 ayat (1) huruf e**  
Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi rincian mengenai sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya.
4. Bahwa rincian mengenai hak atas tanah sudah tertera dengan jelas pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dipermasalahkan oleh **Penggugat** yang telah memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanah sebagaimana dimaksud dalam surat

Halaman 36 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.



ukur sehingga memenuhi azas spesialisasi yang disyaratkan oleh undang-undang dan tidak ada alasan untuk menyatakan bahwa dalam APHT tidak dirinci.

5. Bahwa selanjutnya **Tergugat II** juga membantah dengan tegas butir 27 gugatan **Penggugat**, dimana alasan yang disampaikan **Penggugat tersebut** sangat tidak beralasan dan mengada-ada, sehingga pertanyaan-pertanyaan yang **Penggugat** dalam butir 27 gugatannya seharusnya diabaikan dan diacuhkan saja terkait dengan pertanyaan **Penggugat** sehubungan dengan jenis bangunan apa? Apakah bangunan pabrik? Ruko? Rumah Tinggal? Apartment? Bioskop? Atap Genteng? Atap Seng? Mengapa **Penggugat** tidak sekalian saja menanyakan rincian detail seperti berapa buah genteng yang berada pada atap bangunan tersebut? Berapa buah batu bata dan berapa sak semen dalam membuat dinding bangunan tersebut? Berapa buah keramik yang berada pada lantai bangunan tersebut? Berapa gerobak pasir yang digunakan? Pasir putih atau pasir hitam? Atau berapa tunas batang pisang yang berada di halaman rumah tersebut? Berapa jumlah gipsu yang digunakan sebagai plafon? Pertanyaan-pertanyaan tersebut adalah tidak logis dan tidak masuk akal untuk dituangkan dalam APHT serta diluar kewajaran manusia pada umumnya. Sedangkan undang-undang cukup meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya misalnya candi, patung, gapura, relief yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Adapun ketentuan yang dimaksud adalah sebagai berikut:

**Pasal 4 ayat (4)**

(4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

**Penjelasan Pasal 4 Ayat (4)**

Halaman 37 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.



Sebagaimana sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 6, Hak Tanggungan dapat pula meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya misalnya candi, patung, gapura, relief yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Bangunan yang dapat dibebani Hak Tanggungan bersamaan dengan tanahnya tersebut meliputi bangunan yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah misalnya basement, yang ada hubungannya dengan hak atas tanah yang bersangkutan.

**Pejelasan Umum Alinea 6 UUHT**

Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya, yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Sehubungan dengan itu, maka dalam kaitannya dengan bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut, Hukum Tanah Nasional menggunakan juga asas pemisahan horizontal. Dalam rangka asas pemisahan horizontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

6. Bahwa seluruh proses pembuatan akad-akad tersebut dan pembebanan jaminannya telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sehingga terbukti semua telah dilakukan dengan itikad baik berdasarkan Pasal 1338 jo 1340 KUHPerdara.
7. Bahwa tidak ada landasan hukum yang kuat untuk dapat membatalkan perjanjian yang telah dibuat berdasarkan itikad baik

*Halaman 38 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.*





sebagaimana diinginkan oleh **Penggugat** sehingga adalah wajar apabila **Tergugat II** dilindungi oleh undang-undang dan tidak dapat menanggung kerugian apapun, apalagi terkait dengan perkara *aquo*.

**XII. TERGUGAT II MENOLAK DENGAN TEGAS DALIL PENGGUGAT MENGENAI PERMOHONAN *UITVOERBAAR BIJ VOORAD*.**

1. Bahwa ternyata permintaan *Uitvoerbaar Bij Voorad* tidak dijelaskan dalam posita tapi tiba-tiba muncul pada petitum sehingga permintaan tersebut tidak ada dasarnya karena tidak dijabarkan dalam posita.
2. Bahwa Permohonan *Uitvoerbaar Bij Voorad* yang diajukan oleh Penggugat jelas-jelas tidak sesuai dengan ketentuan atau bertentangan dengan pasal 180 HIR jo SEMA No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil serta SEMA No. 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Dan Provisionil, pada point 4 di sebutkan :

“Mahkamah Agung memberi petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tandatangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewanya sudah habis lampau, atau penyewa yang beritikad baik;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah mengenai putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;



- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;
  - f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
  - g. Pokok sengketa mengenai bezitrecht".
3. Bahwa gugatan **Penggugat** disamping tidak termasuk pada ketentuan sebagaimana pasal 180 HIR jo SEMA No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil serta SEMA No. 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) tersebut diatas, **Penggugat** juga tidak mempunyai dasar dan alasan apapun secara hukum bahkan gugatan **Penggugat** adalah **TIDAK JELAS DAN KABUR**, dan wajib untuk **DITOLAK** atau setidaknya **TIDAK DITERIMA**.

### **XIII. TIDAK ADA DASARNYA BAGI PENGGUGAT MEMINTA GANTI RUGI DAN DWANGSOM KEPADA TERGUGAT II**

1. Bahwa dikarenakan semua tindakan yang dilakukan oleh **Tergugat II** dalam pembuatan akad-akad serta melakukan lelang sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga tidak ada alasan lain yang dapat membenarkan bahwa **Penggugat** mengalami kerugian material secara tanggung renteng sebesar Rp.5.040.000.000,- (lima miliar empat puluh juta rupiah) yang nilainya didapat dari langit berupa wangsit.
2. Bahwa **Penggugat** meminta ganti rugi sebesar Rp5.040.000.000,- (lima miliar empat puluh juta rupiah) merupakan angka yang spektakuler dan merupakan angka yang tiba-tiba muncul dari dalam perut bumi, dimana **Tergugat II** tidak pernah menemui angka ganti rugi tersebut baik dalam gugatan **Penggugat** berdasarkan perkara No. 77/Pdt.G/2017/PN.Cbi maupun dalam gugatan **Penggugat** berdasarkan Perkara No. 237/PDT.G/2017/PN.Cbi, sehingga

Halaman 40 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.



permintaan ganti rugi **Penggugat** tersebut adalah tidak jelas dan patut diduga permintaan yang mengada-ada.

3. Bahwa kerugian material yang dituduhkan kepada **Para Tergugat** dan **Para Turut Tergugat** sebagaimana butir 4 petitum **Penggugat**, tidak dapat dijadikan dasar kerugian **Penggugat** karena faktanya kerugian tersebut tidak ada dan pastinya tidak dapat dirinci secara detail oleh **Penggugat**, dengan demikian wajib hukumnya untuk **DITOLAK**.

**Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 No 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI No 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988**

"Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna."

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan oleh **Tergugat II** di atas, mohon kiranya Majelis Hakim dalam perkara *aquo* menolak gugatan **Penggugat** untukseluruhnya atau setidaknya-tidaknya gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima.

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi **Tergugat II** secara keseluruhan.
2. Menolak gugatan **Penggugat** seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima.
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang mengadili perkara *aquo*, karena menyalahi kewenangan Absolut.
4. Menyatakan bahwa gugatan *aquo* adalah *ne bis in idem* karena gugatan yang sama telah diajukan sebelumnya dan gugatan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan **Penggugat** sepenuhnya atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Halaman 41 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.



2. Menyatakan **Tergugat II** adalah pihak yang beritikad baik sehingga dilindungi oleh undang-undang.
3. Menghukum **Penggugat** untuk membayar biaya perkara sepenuhnya yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah menjatuhkan putusan tanggal 28 Mei 2019 Nomor 274/Pdt.G/2018/PN.Cbi. yang amarnya sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI

- ❖ Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II;

#### DALAM POKOK PERKARA

- ❖ Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk mengadili perkara No. 274/Pdt.G/2018/PN.Cbi ini;
- ❖ Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.5.961.000,- (lima juta sembilan ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada saat putusan diucapkan dimana para pihak Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat I tidak hadir dipersidangan, maka sesuai dengan risalah pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 274/Pdt.G/2018/PN.Cbi kepada para pihak tersebut telah diberitahukan tentang isi putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 28 Mei 2019 Nomor 274/Pdt.G/2018/PN.Cbi, masing-masing pada tanggal 17 Juni 2019, 19 Juni 2019 dan tanggal 4 Juli 2019;

Menimbang bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh : Noverini, S.H., M.H. Plh. Panitera Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 31 Mei 2019 yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat melalui kuasa hukumnya telah menyatakan permohonan banding terhadap putusan tersebut diatas, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawannya masing-masing pada tanggal 14 Juni 2019, 17 Juni 2019, 19 Juni 2019 dan tanggal 4 Juli 2019, dengan seksama;

Halaman 42 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.



Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Keterangan Panitera Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 274/Pdt.G/2018/PN.Cbi, tanggal 9 Mei 2019 yang menerangkan bahwa sampai saat berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung pihak Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa kepada para pihak yang berperkara telah diberitahukan untuk memeriksa berkas perkara, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, kepada masing-masing pihak pada tanggal 17 Juni 2019, 19 Juni 2019, 21 Juni 2019, 24 Juni 2019 dan tanggal 4 Juli 2019 dengan seksama;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca, mempelajari, meneliti dengan seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 274/Pdt.G/2018/PN.Cbi tanggal 28 Mei 2019, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan alasan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan dan alasan-alasan tersebut diambil alih dijadikan sebagai pertimbangan dan alasaannya sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 274/Pdt.G/2018/PN.Cbi. tanggal 28 Mei 2019, dapat dipertahankan dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

*Halaman 43 dari 45 halaman Putusan Nomor 320/PDT/2019/PT.BDG.*



Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepadanya ;

Mengingat, peraturan hukum dari Perundang-undangan yang berlaku khususnya pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa Dan Madura serta KUHPerdata.

**MENGADILI:**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 274/Pdt.G/2018/PN.Cbi. tanggal 28 Mei 2019, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari **Senin** tanggal **16 September 2019**, oleh kami : **Dehel K. Sandan, S.H., M.H.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan **H. Hanifah Hidayat Noor, S.H., M.H.** dan **Drs. Amin Sembiring, S.H., M.H.** masing-masing sebagai hakim anggota, putusan tersebut pada hari **Kamis** tanggal **19 September 2019** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh hakim-





hakim anggota dengan dibantu: **Saleha**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini.

Hakim- hakim anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

**H. Hanifah Hidayat Noor, S.H., M.H.**

**Dehel K. Sandan , S.H., M.H.**

ttd

**Drs. Amin Sembiring, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

ttd

**Saleha.**

Perincian biaya perkara :

- Biaya materai .....Rp. 6.000,00
- Biaya redaksi .....Rp. 10.000,00
- Biaya pemberkasan.....Rp. 134.000,00
- Jumlah .....Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)