



PUTUSAN
Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cq PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Cimahi, yang beralamat di Jalan Jend. Amir Machmud/Raya Timur No.475, Cimahi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wilson Lie Simatupang, S.H., M.H., Wandira Kusuma Wardana, S.H., Thomas Christian Wibowo, S.H., Aryo Bismoko, S.H., Imron Rosadi, S.H., Miftahul Ulum, S.H., Vita Risnormalia, S.H., Bayu Prastowo, S.H., adalah pegawai yang bertugas di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk berdasarkan Surat Kuasa No. 110/KUASA/LGD/2021 tanggal 21 Juni 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 7 Desember 2021 register nomor W11.U6-1179-HT.04.10.Tahun 2021, Wandira Kusuma Wardana, S.H., Riswanda Harvianto, S.H., Achmad Setyabudi, S.H., Wawan Prasetyo, S.H., Aryo Bismoko, S.H., Mustafid Milanto, S.H., Anggi Rizki Aditya, S.H., Candra Prima Harisyafri, S.H., berdasarkan Surat Kuasa No. 36/KUASA/LGD/2022 tanggal 14 Januari 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 23-3-2022 register nomor W11.U6-319-HT.04.10.Tahun 2022, Meitha Ayu Kusumadewi, S.H., Nisriinaa Yurin Octavia, S.H., Yulius Agung Kurniawan, S.H., berdasarkan Surat Kuasa No. 92/KUASA/LGD/2022 tanggal 7 Maret 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 22-3-2022 register nomor W11.U6-318-HT.04.10.Tahun 2022, sebagai **Penggugat;**

Melawan:

Halaman 1 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

1. **NANANG SUHARNA**, yang beralamat di Jalan Cihanjuang Gang H. Hamim No. 53, RT. 002/ RW. 020, Kelurahan Cibabat, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kelly Kalimantan, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Desember 2021 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 4 Januari 2022 register nomor W11.U6-13-HT.04.10.Tahun 2022, sebagai **TERGUGAT I**;
2. **NOTARIS ERMILA ANANTA CAHYANI, S.H.**, yang beralamat di Jalan Lodaya No. 69, Bandung, **sebagai TERGUGAT II**;
3. **SUDJARWO**, yang beralamat di Jalan Setra Duta Indah Blok B1 No. 10, RT. 003/ RW. 001, Kelurahan Ciwaruga, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat, **sebagai TERGUGAT III**;
4. **R. TITAN BISASTI**, yang beralamat di Komplek Karang Mekar Regency Blok G-65, Cimahi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kelly Kalimantan, S.H. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Desember 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 21 Desember 2021 register nomor W11.U6-1222-HT.04.10.Tahun 2021 sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 November 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 7 Desember 2021 dalam Register Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah menandatangani Perjanjian Kerjasama (PKS) No. **14/PKS/CMI.III/IV/2013 tertanggal 12 April 2013** perihal Penyediaan Dukungan Fasilitas KPR BTN Platinum Indent Perumahan "**Karang Mekar Regency**" yang berlokasi di Karang Mekar, Cimahi Tengah, Cimahi, Jawa Barat;

Halaman 2 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kerjasama (PKS) No. **14/PKS/CMI.III/IV/2013 tertanggal 12 April 2013**, PENGGUGAT memberikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada konsumen TERGUGAT I atas nama TURUT TERGUGAT yang pelaksanaan akad kreditnya dilakukan pada tanggal 27 November 2013 sebagaimana Perjanjian Kredit No. 0009120130815000001 yang telah dilegalisasi oleh TERGUGAT II selaku Notaris di Kota Bandung.
3. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit No. 0009120130815000001 tertanggal 27 November 2013, telah disepakati antara PENGGUGAT, TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT jika yang menjadi agunan dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut adalah sebidang tanah beserta bangunan dan atau segala sesuatu yang terdapat di atasnya yang terletak di Karang Mekar, Cimahi tengah, Cimahi, Jawa Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar atas nama Rumantina Situmorang.
4. Bahwa setelah pelaksanaan akad Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar atas nama Rumantina Situmorang diserahkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT II sebagai Notaris rekanan yang ditunjuk PENGGUGAT sebagaimana Perjanjian Kerjasama No. 81/PKS-Not/CMI.III/LA/III/2013 tertanggal 20 Maret 2013 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II, guna melakukan proses balik nama dan pemasangan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Cimahi sebagaimana Surat Keterangan No. 100/K/XI/2013 tertanggal 27 November 2013.
5. Bahwa dikarenakan Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar beserta Sertifikat Hak Tanggungan tidak kunjung diserahkan oleh TERGUGAT II kepada PENGGUGAT, maka PENGGUGAT telah berupaya memberikan teguran kepada TERGUGAT II melalui Surat No. 1016/CMH/LA/X/2014 tertanggal 09 Oktober 2014 perihal Surat Peringatan Penyelesaian Sertifikat.
6. Bahwa TERGUGAT II memberikan Surat Keterangan No. 60/K/XI/2014 tertanggal 14 November 2014 sebagai jawaban atas Surat Teguran PENGGUGAT tersebut yang menyatakan agunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas nama debitur R. TITAN BISASTI (TURUT TERGUGAT) yang berupa Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar sedang diproses balik nama dan dipasang Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) di Kantor Pertanahan Kota Cimahi

Halaman 3 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb



dan apabila telah selesai akan diserahkan kepada PENGGUGAT.

7. Bahwa melalui Surat tertanggal 27 Agustus 2015, TERGUGAT III memberitahukan kepada PENGGUGAT bahwa telah diadakan "Perjanjian Kerjasama Pembangunan 3 unit Rumah Type 90/100 di Karang Mekar Regency" antara TERGUGAT I dan TERGUGAT III sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kerjasama No. 21 tanggal 21 Mei 2013 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II dan asli Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar ada pada TERGUGAT III dan meminta PENGGUGAT untuk melakukan pemasangan *Standing Instruction* (SI) atas setiap realisasi fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan kepada TERGUGAT I.
8. Bahwa dikarenakan TERGUGAT II masih tidak memenuhinya untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar beserta Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) kepada PENGGUGAT dan dikarenakan asli Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar dikuasai oleh TERGUGAT III, maka PENGGUGAT kembali memberikan Surat Teguran sebagai berikut :
 - a. Surat No. 235/S/CMH/LD/III/2016 tanggal 08 Maret 2016 perihal Surat Peringatan II;
 - b. Surat No. 387/S/CMH/LD/III/2016 tanggal 21 Maret 2019 perihal Surat Teguran Penyelesaian Dokumen Pokok Bank BTN (Peringatan Ketiga);
 - c. Surat No. 251/S/CMH/LD/II/2020 tanggal 07 Februari 2020 perihal Surat Teguran Penyelesaian Dokumen Pokok Bank BTN (Teguran Akhir);
 - d. Surat No. 36/FS-SOM/RTNR/BTN/III/2020 tanggal 05 Maret 2020 perihal Teguran Keras (Somasi).
9. Bahwa kemudian PENGGUGAT ketahui apabila TERGUGAT II telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar yang merupakan agunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut kepada TERGUGAT III sebagaimana Surat Keterangan No. 31/K/VI/2014 tanggal 17 Juni 2014.
10. Bahwa mengetahui hal tersebut, PENGGUGAT telah berupaya untuk meminta TERGUGAT III agar dapat menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar kepada PENGGUGAT dan berupaya menjelaskan bahwa Sertifikat tersebut merupakan agunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang telah diberikan PENGGUGAT, namun

Halaman 4 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb



TERGUGAT III keberatan dan menolak untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar kepada PENGGUGAT.

11. Bahwa berdasarkan keterangan TERGUGAT I selaku developer, terdapat Perjanjian Kerjasama antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III terkait pembangunan proyek perumahan Karang Mekar Regency;
12. Bahwa dalam perjanjian tersebut, TERGUGAT III memberikan bantuan dana (investasi) sebesar Rp. 1.700.000.000,- (Satu milyar tujuh ratus juta rupiah) kepada TERGUGAT I untuk pembangunan 3 (tiga) unit rumah dengan Type 90/100 pada perumahan Karang Mekar Regency;
13. Bahwa sebagai jaminan atas bantuan dana (investasi) yang diberikan oleh TERGUGAT III tersebut, TERGUGAT I memberikan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 614/ Kelurahan Karangmekar seluas 684 m²;
14. Bahwa berdasarkan keterangan TERGUGAT I dikarenakan adanya permintaan tambahan modal kepada TERGUGAT III sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah), maka TERGUGAT I menjanjikan kepada TERGUGAT III akan memberikan jaminan tambahan berupa Sertifikat Hak Milik No. 1473/ Kelurahan Karangmekar dan Sertifikat Hak Milik No. 1475/ Kelurahan Karangmekar;
15. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik No. 1473/ Kelurahan Karangmekar dan Sertifikat Hak Milik No. 1475/ Kelurahan Karangmekar telah dilakukan akad Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terlebih dahulu, maka TERGUGAT I secara sepihak memberikan Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar kepada TERGUGAT III yang diketahui merupakan agunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas nama debitur TITAN BISASTI (Turut Tergugat);
16. Bahwa PENGGUGAT telah berupaya menjelaskan kepada TERGUGAT III bahwa Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar merupakan agunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas nama debitur TURUT TERGUGAT dan meminta TERGUGAT III untuk menyerahkan sertifikat tersebut, namun TERGUGAT III keberatan dan menolak serta meminta TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk melakukan penebusan sertifikat terlebih dahulu sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah);
17. Sehubungan sampai dengan saat ini tidak ada itikad baik dari TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk menyerahkan/ mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar yang merupakan agunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas nama



TURUT TERGUGAT kepada PENGGUGAT, maka sudah sepatutnya dan selayaknya PENGGUGAT mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada **Pengadilan Negeri Bale Banduing Kelas I A**;

18. **Bahwa yang menjadi dasar hukum (*recht grond*) dalil-dalil gugatan adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerduta yang berbunyi : “Perbuatan melawan hukum adalah setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya itu mengganti kerugian yang timbul tersebut.”**
19. Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT yang tidak mau menyerahkan/ mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar yang merupakan agunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas nama debitur TURUT TERGUGAT sebagaimana diuraikan di atas dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sehingga sangatlah beralasan jika Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menerima dan menyatakan perbuatan TERGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum;
20. Bahwa untuk menjamin terlaksananya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini tidak *illusoir* (sia sia), dengan ini PENGGUGAT **mohon agar diletakkan sita jaminan** terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berupa Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar yang merupakan agunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang telah diberikan oleh PENGGUGAT;
21. Bahwa agar dapat terlaksananya asas peradilan yang cepat, sederhana dan biaya murah serta dapat terhindarnya kerugian yang dapat muncul dikemudian hari yang dapat dirasakan oleh PENGGUGAT, maka mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A yang memeriksa, mengadilkan memutus perkara ini menyatakan bahwa terhadap putusan *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski PARA TERGUGAT mengajukan upaya hukum banding, *verzet*, kasasi (*Uit Voerbaar Bij Voerraad*);
22. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) perhari yang harus dibayar PARA TERGUGAT bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;



23. Bahwa oleh karena PARA TERGUGAT telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGGUGAT sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka mohon kepada hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menghukum PARA TERGUGAT membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah dan bangunan yang berupa Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar;
4. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara tanggung renteng untuk menyerahkan dan mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar yang merupakan agunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas nama TURUT TERGUGAT kepada PENGGUGAT;
5. Menyatakan bahwa terhadap putusan *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski PARA TERGUGAT mengajukan upaya hukum banding, *verzet*, kasasi (*Uit Voerbaar Bij Voerraad*);
6. Menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) perhari yang harus dibayar PARA TERGUGAT bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul.

SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim memiliki pertimbangan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat hadir kuasa hukumnya



masing-masing, Tergugat III hadir sendiri, sedangkan Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Nendi Rusnendi, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Februari 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonsvensi pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I;

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa PENGGUGAT tidak memperlihatkan kehati-hatiannya sebagai Subyek Hukum berkategori Badan Hukum (BUMN) bernama PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. yang secara prosedur wajib melalui kewenangan Direktur yang dapat memberikan Surat Kuasa kepada Biro Hukum Perusahaan atau Advokat untuk dapat beracara di Pengadilan, Sebagaimana dikutip dari pendapat dari M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Perseroan Terbatas, Sinar Grafika, halaman 409:
"sehubungan dengan masalah pemberian kuasa, Direksi harus benar-benar memperhatikan ketentuan Pasal 97 ayat 2 UU Perseroan Terbatas, yang mewajibkan direksi melaksanakan pengurusan perseroan dengan penuh tanggung jawab. Maksudnya pemberian kuasa kepada karyawannya untuk beracara di pengadilan wajib dilakukan dengan hati-hati (duty care) dan seksama (duty to be diligent) sesuai dengan prinsip reasonable diligent in all circumstances. Pemberian kuasa tidak dilakukan dengan sembrono. Oleh karena itu, Direksi wajib memperhatikan kredibilitas dan reputasi serta tingkat profesionalisme orang (karyawan) yang akan diberi kuasa"
2. Bahwa PENGGUGAT tidak mencantumkan Surat Pendirian Badan Hukum Perusahaan atau Surat Keputusan Pendirian yang dikeluarkan oleh Lembaga atau Pemerintah sebagaimana diatur dalam KUHPerdara

Halaman 8 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb



tentang Badan Hukum, atas hal tersebut jelaslah bahwa PENGUGAT tidak memperlihatkan keberadaan Penggugat sebagai Badan Hukum;

3. Bahwa Gugatan Penggugat sangatlah Kabur (Obscur Libel), dimana Penggugat tidak tepat menempatkan Tergugat I sebagai Tergugat yang dalam Gugatan Penggugat seolah ditempatkan sebagai Pihak yang paling bertanggungjawab terhadap Pengembalian Sertipikat Hak Milik No. 1479/Kel. Karangmekar, Cimahi atas nama Rumantina Situmorang, seluas 77 m3, NIB 1028020202991 (Objek Sengketa a-quo). Hal ini disampaikan oleh TERGUGAT I karena sejak Perjanjian Kerjasama antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, Objek Sengketa a-quo langsung dalam penguasaan TERGUGAT II sebagai Notaris yang merupakan Pihak yang bertindak atas nama PENGUGAT dalam melakukan Administrasi Pertanahan, adapun Penyerah Objek Sengketa a-quo kemudian diserahkan oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT III adalah diluar kapasitas TERGUGAT I;
4. Bahwa Gugatan yang disampaikan oleh PENGUGAT Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) sehingga Gugatan tersebut Error in Persona karena tidak menyangkutkan Pihak Rumantina Situmorang yang secara Fomal adalah Pemilik Objek Sengketa a-quo;
5. Bahwa Gugatan yang disampaikan oleh PENGUGAT tersebut Error in Persona karena Penggugat menggugat Mitra nya sendiri (Tergugat II) sebagai Notaris yang bertindak untuk kepentingan PENGUGAT.;
6. Bahwa karena gugatan yang dilakukan oleh Penggugat adalah Gugatan mengenai pengembalian berupa Objek Sengketa a-quo, maka seharusnya Penggugat melakukan Gugatannya hanya Pihak yang menguasai Objek Sengketa a-quo;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini, menolak Gugatan yang telah disampaikan oleh Penggugat karena cacat Formal yang timbul atas kekeliruan Penguggat; sebagai Gugatan yang tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah diuraikan DALAM EKSEPSI tersebut diatas merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari uraian DALAM POKOK PERKARA ini;
2. Bahwa TERGUGAT I menolak seluruh dalil PENGUGAT sebagaimana dituangkan dalam gugatannya kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT I;

Halaman 9 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb



3. Bahwa Gugatan yang disampaikan oleh PENGUGAT adalah karena PENGUGAT kesulitan menemui TERGUGAT II sebagai Mitra Kerjasamanya sendiri dan sebagai TERGUGAT II adalah Pihak yang bertindak untuk kepentingan PENGUGAT dalam menerima dan menyerahkan serta mengurus administrasi Pertanahan dalam hal Balik Nama, Peletakan Hak Tanggungan dan tindakan administrasi lainnya yang menyangkut Objek Sengketa a-quo sebagaimana diakui secara tegas dalam Posita Poin 8 (huruf a,b,c, dan d) Gugatan Penggugat, dan PENGUGAT kesulitan untuk dapat mengambil Objek Sengketa a-quo dari TERGUGAT III;
4. Bahwa TERGUGAT II adalah sebagai kepanjangan tangan Penggugat sendiri sebagaimana disampaikan dalam Poin 4 dan 8 Gugatan Penggugat, sehingga segala tindakannya dalam yang dilakukan TERGUGAT II dalam proses Administrasi Kredit Pemilikan Rumah, Memegang Objek Sengketa a-quo dan lain-lain adalah juga merupakan tanggung-jawab PENGUGAT;
5. Bahwa secara tegas disampaikan dalam Posita Poin 9 Gugatan PENGUGAT mendalilkan bahwa TERGUGAT II telah menyerahkan Objek Sengketa a-quo kepada Tergugat III, hal tersebut kontradiktif dengan apa yang didalilkan oleh PENGUGAT pada Poin 15 Gugatan PENGUGAT yang mendalilkan bahwa Objek Sengketa a-quo diserahkan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT III, dimana TERGUGAT I sangat keberatan dengan apa yang disampaikan pada Poin 15 Posita Gugatan Penggugat karena hal tersebut sangat tidak benar;
6. Bahwa antara Tergugat I dan Tergugat III sedang melaksanakan Kerjasama Investasi dalam bidang property dimana Kerjasama tersebut macet terkendala oleh prosedur yang dilakukan oleh Tergugat II sebagai Notaris dan PPAT yang mengurus Peng-Akta-an tidak melakukan tugasnya dengan baik dan dalam kemacetan tersebut Tergugat III ingin segera dikembalikan dana Investasinya, dimana Dana tersebut sebagian telah dikembalikan berupa penyerahan objek tanah dan sebagian lagi berupa penguasaan Objek Tanah milik TERGUGAT I yang kuasai sepihak oleh TERGUGAT III.

Berdasarkan apa yang terurai dalam jawaban ini maka, Tergugat memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Bandung yang menyidangkan perkara ini memutus sebagai berikut :

Halaman 10 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb



Dalam Eksepsi :

Mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini, menolak Gugatan yang telah disampaikan oleh Penggugat karena cacat Formal yang timbul atas kekeliruan Penggugat; sebagai Gugatan yang tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan bahwa TERGUGAT I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGGUGAT;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT I tidak mempunyai kewajiban lagi untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 1479/Kel. Karangmekar, Cimahi atas nama Rumantina Situmorang, seluas 77 m3, NIB 1028020202991 kepada PENGGUGAT;

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini berpendapat lain, Tergugat I memohon putusan yang seadil-adilnya

Jawaban Tergugat III;

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Sudjarwo sebagai Tergugat III dengan ini mengajukan jawaban gugatan dalam pokok perkara.

1 sampai dengan 5 tidak tahu karena bagian Tergugat I dan Tergugat II

6. Gugatan tidak benar karena Surat Keterangan nomor 60/K/XI/2014 tertanggal 14 November 2014 dan diparaf oleh Tergugat I tanggal 22 November 2014 yang menyatakan bahwa SHM 1479 akan dibalik nama tidak benar karena SHM 1479 ada di tangan Tergugat III sejak tanggal 17 Juni 2014 jadi Tergugat I dan Tergugat II berbohong. (Lihat Bukti T.III.1)

7. Tidak benar. Karena di dalam Perjanjian Kerjasama nomor 21 tanggal 21 Mei 2013 tidak ada tercantum jaminan SHM 1479. Dalam hal ini Penggugat ternyata tidak membaca Perjanjian Kerjasama nomor 21 tanggal 21 Mei 2013 sehingga Penggugat tidak mengetahui masalah yang ada. (Lihat Bukti T.III.2)

8. Tidak tahu karena surat – surat tersebut berkaitan dengan BTN Cimahi.

9. a. Surat Keterangan nomor 31/K/VI/2014 tanggal 17 Juni 2014 berisi pernyataan bahwa SHM 1479 dan SHM 2628/Cibabat adalah pengganti SHM 1473/Kel. Karangmekar, SHM 1474/ Kel.



Karangmekar, dan SHM 1475/ Kel. Karangmekar, untuk pegangan Tergugat III adalah SHM 1479 sejak tanggal 17 Juni 2014. (Lihat Bukti T.III.3)

Tergugat III kemudian menghubungi saudara Erick (suami Turut Tergugat) dan menyampaikan informasi kalau SHM 1479 ada di tangan Tergugat III. Saudara Erick lalu mengecek ke BTN Cimahi, ternyata memang benar bahwa SHM 1479 tidak ada di BTN Cimahi. Jadi sebenarnya yang memberi informasi ke BTN Cimahi bahwa SHM 1479 ada di tangan Tergugat III adalah Tergugat III, sehingga Tergugat III sudah mempunyai itikad baik karena telah memberi info ke BTN Cimahi bahwa SHM 1479 ada di tangan Tergugat III, sejak 17 Juni 2014 .

b. Tergugat III menyampaikan surat kepada Bapak Pimpinan Bank BTN Cimahi tanggal 27 Agustus 2015 Perihal Permohonan Bantuan Permasalahan Standing Instruction (SI). Di dalam suratnya Tergugat III menyatakan telah menemui notaris Ana Wismayanti SH dan menyerahkan antara lain fotokopi sertifikat nomor 1479 dan dijelaskan bahwa sertifikat asli ada di tangan Tergugat III. Dengan demikian Bank BTN Cimahi terbukti sudah mengetahui bahwa SHM 1479 ada di tangan Tergugat III. (Lihat Bukti T.III.4, 4-1 dan 4-2)

c. Tergugat III akan menyerahkan fotokopi SHM 1479 kepada notaris Ana Wismayanti SH. Tergugat III juga akan melaporkan tindakan Tergugat II dan Tergugat I yang tidak terpuji yaitu merubah kepemilikan SHM 614 yang menjadi jaminan kerjasama menjadi milik Tergugat I. Selanjutnya diuraikan bahwa :

1) Berdasarkan Surat Keterangan nomor : 30/K/VI/2014 tanggal 17 Juni 2014 menerangkan bahwa SHM 614/Kel. Karangmekar sedang dalam proses splitzing pada instansi Badan Pertanahan Nasional. Setelah selesai sertifikat hasil pemecahannya akan diserahkan kepada tuan Sudjarwo. (Lihat Bukti T.III.5)

2) Ternyata pada tanggal 17 Oktober 2014 SHM nomor 614/Desa Karangmekar a.n Rumantina Situmorang diserahkan H. Nanang Suharna kepada notaris Ana Wismayanti. Dan dibalik nama dari Rumantina Situmorang menjadi tuan Nanang Suharna. (Lihat Bukti T.III.6, 6-1 dan 7)

10. Tergugat III akan menyerahkan SHM 1479 kepada yang berhak namun melalui prosedur hukum yang berlaku.

Halaman 12 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb



11 sampai 13 benar.

14 dan 15 tidak benar.

16. Tanggal 11 Maret 2020 diadakan rapat di BTN Cimahi yang dihadiri Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dengan para legal BTN Cimahi. Tergugat II berjanji akan menebus SHM 1479 sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

17. Tergugat III beritikad baik untuk mengembalikan SHM 1479 dengan prosedur hukum yang berlaku. Tergugat III menanyakan kalau sudah ada transfer Rp 200.000.000 ,- (dua ratus juta rupiah) ke rekening Tergugat III, SHM 1479 akan diserahkan ke siapa. Jawaban BTN Cimahi agar SHM 1479 diserahkan ke BTN KC Cimahi.

18. Benar

19. Tergugat III tahu soal hukum karena Tergugat III sudah berdinass 34 tahun di TNI AU dan akan mengembalikan SHM 1479 sesuai prosedur hukum yang berlaku.

20. Penggugat tidak memahami permasalahan yang ada sehingga selalu menyalahkan Tergugat III.

21. Tergugat III akan mengembalikan SHM 1479 sesuai prosedur hukum yang berlaku.

22. Karena Penggugat berbuat yang tidak benar dalam menangani masalah ini maka Tergugat III menyarankan kepada Majelis Hakim agar Penggugat membayar uang paksa Rp 5.000.000,- per hari.

23. Tergugat III tidak terbukti melawan hukum, dan sudah berjanji mengembalikan SHM 1479 sesuai prosedur yang berlaku dan tidak ada lagi tuntutan baik pidana maupun perdata di kemudian hari.

Kepada Majelis Hakim, Tergugat III mohon agar putusan yang seadil-adilnya dari majelis hakim yang memeriksa perkara ini.

Jawaban Turut Tergugat;

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa PENGGUGAT tidak memperlihatkan konsistensinya sebagai Subyek Hukum berkategori Badan Hukum (BUMN) bernama PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. yang secara prosedur wajib melalui kewenangan Direktur yang dapat memberikan Surat Kuasa kepada Biro Hukum Perusahaan atau Advokat untuk dapat beracara di Pengadilan sebagaimana dikutip dari pendapat dari M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Perseroan Terbatas, Sinar Grafika, halaman 409:

Halaman 13 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb



"sehubungan dengan masalah pemberian kuasa, Direksi harus benar-benar memperhatikan ketentuan Pasal 97 ayat 2 UU Perseroan Terbatas, yang mewajibkan direksi melaksanakan pengurusan perseroan dengan penuh tanggung jawab. Maksudnya pemberian kuasa kepada karyawannya untuk beracara di pengadilan wajib dilakukan dengan hati-hati (duty care) dan seksama (duty to be diligent) sesuai dengan prinsip reasonable diligent in all circumstances. Pemberian kuasa tidak dilakukan dengan sembrono. Oleh karena itu, Direksi wajib memperhatikan kredibilitas dan reputasi serta tingkat profesionalisme orang (karyawan) yang akan diberi kuasa"

2. Bahwa PENGGUGAT tidak memperlihatkan ataupun mencantumkan Surat Pendirian Badan Hukum Perusahaan atau Surat Keputusan Pendirian yang dikeluarkan oleh Lembaga atau Pemerintah sebagaimana diatur dalam KUHPdata tentang Badan Hukum;
3. Bahwa Gugatan Penggugat sangatlah Kabur (Obscur Libel) karena TURUT TERGUGAT adalah salah satu seorang Debitur yang melakukan Kredit Pemilikan Rumah kepada PENGGUGAT sebagaimana Perjanjian Kredit 0009120130815000001 tertanggal 27 November 2013, dalam Perjanjian Tersebut PENGGUGAT mempunyai kewajiban untuk membaliknamakan Sertipikat Hak Milik No. 1479/Kel. Karangmekar, Cimahi atas nama Rumantina Situmorang, seluas 77 m3, NIB 1028020202991 (Objek Sengketa a-quo) menjadi atas nama TURUT TERGUGAT;
4. Bahwa Gugatan yang disampaikan oleh Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) sehingga Gugatan tersebut Error in Persona karena tidak menyangkutkan Pihak Rumantina Situmorang yang secara Fomal adalah Pemilik yang tercantum Objek Sengketa a-quo;
5. Bahwa Gugatan yang disampaikan oleh Penggugat tersebut Error in Persona karena Penggugat menggugat Mitra nya sendiri (Tergugat II) yang bertindak untuk kepentingan Penggugat;
6. Bahwa karena gugatan yang dilakukan oleh Penggugat adalah Gugatan mengenai pengembalian berupa Objek Sengketa a-quo, maka seharusnya Penggugat melakukan Gugatannya hanya terhadap Notaris (Tergugat II) tanpa melibatkan TURUT TERGUGAT dalam Perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSI

Halaman 14 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa apa yang telah diuraikan DALAM EKSEPSI tersebut diatas merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari uraian DALAM POKOK PERKARA ini;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak seluruh dalil PENGUGAT sebagaimana dituangkan dalam gugatannya kecuali yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT ;
3. Bahwa Gugatan yang disampaikan oleh PENGUGAT adalah karena PENGUGAT kesulitan menemui TERGUGAT II sebagai Mitra Kerjasamanya sendiri dan sebagai TERGUGAT II adalah Pihak yang bertindak atasnama PENGUGAT dalam menerima dan menyerahkan serta mengurus administrasi Pertanahan dalam hal Balik Nama, Peletakan Hak Tanggungan dan tindakan administrasi lainnya yang menyangkut Objek Sengketa a-quo sebagaimana diakui secara tegas dalam Posita Poin 8 (huruf a,b,c, dan d) Gugatan Penggugat;
4. Bahwa TERGUGAT II adalah sebagai kepanjangan tangan/kepercayaan PENGUGAT sendiri sebagaimana disampaikan dalam Poin 4 dan 8 Gugatan PENGUGAT, sehingga segala tindakannya dalam yang dilakukan TERGUGAT II dalam proses Administrasi Kredit Pemilikan Rumah, Memegang Objek Sengketa a-quo dan lain-lain adalah juga merupakan tanggung-jawab PENGUGAT;
5. Bahwa Perjanjian Kredit No. 0009120130815000001 tertanggal 27 November 2013 sebagaimana dimaksud dalam Gugatan Penggugat pada Posita Poin 3 adalah Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang membuktikan bahwa hubungan PENGUGAT dengan TURUT TERGUGAT hanya terbatas membeli Rumah dengan Bantuan Kredit Pemilikan Rumah dengan Jaminan/Agunan Rumah yang di-kredit tersebut, tanpa tahu persoalan kemitraan serta Perjanjian yang dilakukan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT II;

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa TURUT TERGUGAT adalah Debitur PENGUGAT yang terikat Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah sebagaimana Perjanjian Kredit No. 0009120130815000001 tertanggal 27 November 2013;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT telah membayar angsuran Kredit hampir seluruh dari Harga Rumah;
3. Bahwa sepengetahuannya TURUT TERGUGAT Objek Sengketa a-quo telah dibalik nama kepada TURUT TERGUGAT, yang mana sejak

Halaman 15 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb

Disclaimer

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



tahun 2013 menganggap Rumah yang didiaminya sudah bersertipikat atas nama TURUT TERGUGAT;

4. Bahwa TURUT TERGUGAT telah memeriksa ke OJK yang memberi keterangan bahwa tidak tercantumnya kewajiban Kredit TURUT TERGUGAT atas KPR yang diberikan PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT, hal tersebut menunjukkan bahwa PENGGUGAT tidak mendaftarkan Kredit milik TURUT TERGUGAT kepada Instansi/Lembaga yang berwenang;
5. Bahwa ketika akan menjual Rumah tersebut untuk menyelesaikan Kredit kepada PENGGUGAT dan sebagian untuk Usaha Milik TURUT TERGUGAT, TURUT TERGUGAT sangat terhambat karena diberitahukan bahwa Sertipikat Rumah a-quo yang merupakan Agunan TURUT TERGUGAT tidak berada pada PENGGUGAT, sehingga hal tersebut menimbulkan kerugian atas Usaha yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT.

Berdasarkan apa yang terurai dalam jawaban ini maka TURUT TERGUGAT memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Bandung yang menyidangkan perkara ini memutus sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini, menolak Gugatan yang telah disampaikan oleh Penggugat karena cacat Formal yang timbul atas kekeliruan Penggugat; sebagai Gugatan yang tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dari PENGGUGAT adalah tidak beralasan;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT I tidak mempunyai kewajiban lagi untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 1479/Kel. Karangmekar, Cimahi atas nama Rumantina Situmorang, seluas 77 m³, NIB 1028020202991 kepada PENGGUGAT;

Dalam Rekonpensi :

1. Menyatakan bahwa PENGGUGAT telah melakukan Wanprestasi atas Perjanjian Kredit No. 0009120130815000001 tertanggal 27 November 2013 dengan tidak membaliknamakan Sertipikat Hak Milik No. 1479/Kel. Karangmekar, Cimahi atas nama Rumantina Situmorang, seluas 77 m³, NIB 1028020202991 kepada nama TURUT TERGUGAT;

Halaman 16 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb



2. Menghukum PENGUGAT atas Kerugian Immateriil dan Materiil karena menghambat Usaha TURUT TERGUGAT sebesar Rp. 800.000.000,- (delapanratus juta rupiah) atau menyerahkan dan membaliknamakan Sertipikat Hak Milik No. 1479/Kel. Karangmekar, Cimahi atas nama Rumantina Situmorang, seluas 77 m3, NIB 1028020202991 kepada nama TURUT TERGUGAT

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini berpendapat lain, Tergugat I memohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat tersebut, pada persidangan tanggal 10 Mei 2022 Penggugat mengajukan Replik tertanggal 10 Mei 2022;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, pada persidangan tanggal 17 Mei 2022 Tergugat I dan Turut Tergugat mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 17 Mei 2022;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat III tidak mengajukan Duplik dan menyatakan tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Perjanjian Kerjasama antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Cimahi dengan H. Nanang Suharna (Tergugat I) tentang Penyediaan Dukungan Fasilitas KPR BTN Platinum Indent Perumahan Karang Mekar Regency No. 14/PKS/CMI.III/IV/2013 tanggal 12 April 2013, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Perjanjian Kredit antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Titan Bisasti No. 0009120130815000001 tanggal 27 November 2013, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli No. 09 tanggal 27 November 2013 yang dibuat oleh Notaris Ermila Ananta Cahyani, S.H., M.Kn., (Tergugat II), pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Perjanjian Kerjasama antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Notaris Ermila Ananta Cahyani, S.H., M.Kn., tentang Pembuatan Akta-Akta yang berkaitan dengan Fasilitas Kredit yang diberikan oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk selaku Kreditor No. 81/PKS-Not/CMI.III/LA/III/2013 tanggal 20 Maret 2013, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-4;

Halaman 17 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Surat Keterangan Notaris Ermila Ananta Cahyani, S.H., M.Kn., No. 100/K/XI/2013 tanggal 27 November 2013, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Peringatan No. 1016/CMH/LA/X/2014 tanggal 9 Oktober 2014 perihal Surat Peringatan Penyelesaian Sertifikat, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Notaris Ermila Ananta Cahyani, S.H., M.Kn., No. 60/K/XI/2014 tanggal 14 November 2014, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Peringatan No. 235/S/CMH/LD/III/2016 tanggal 8 Maret 2016 perihal Surat Peringatan II, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Peringatan No. 387/S/CMH/LD/III/2019 tanggal 21 Maret 2019 perihal Surat Teguran Penyelesaian Dokumen Pokok Bank BTN (Peringatan Ketiga), pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Somasi No. 36/FS-SOM/RTNR/BTN/III/2020 tanggal 5 Maret 2020 perihal Teguran Keras (Somasi), pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Somasi No. 63/FS_SOM/RTNR/BTN/IV/2020 tanggal 02 April 2020 perihal Teguran Keras (Somasi II), pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-11;
12. Fotokopi dari print cap basah Salinan Rekening Koran KPR No. Rek. 00091-01-05-000412-4 a.n. Raden Titan Bisasti/Turut Tergugat tanggal 28 April 2022, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-12;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-12 tersebut telah dibubuhi materai cukup. Untuk bukti surat bertanda P-1, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10 dan P-11 merupakan fotokopi dari fotokopi dan telah dicocokkan dengan fotokopinya, bukti surat P-2 sampai dengan P-5 telah dicocokkan dengan aslinya, bukti surat P-12 telah dicocokkan dengan *print* cap basah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya di persidangan Tergugat I mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. Fotokopi Perjanjian Kerjasama antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan H. Nanang Suharna tentang Penyediaan Dukungan Fasilitas KPR BTN Platinum Indent Perumahan Karang

Halaman 18 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mekar Regency Nomor 14/PKS/CMI.III/IV/2013 Nomor 03/KMR-MAR/IV/2013, pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-1;

2. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah-Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan No. 03513 yang salah satunya diperuntukan Pembayaran Pajak Biaya Balik Nama Objek Sengketa *a quo*, pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-2;
3. Fotokopi Tanda Terima Sertifikat (salah satu objek sengketa *a quo*) dari pengembang (Tergugat I) kepada Penggugat melalui Notaris (Tergugat II), pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-3;
4. Fotokopi surat mengenai biaya pengurusan pajak kepada Ana Wismayanti sebagai Notaris Pengganti yang ditunjuk oleh Penggugat menggantikan Tergugat II, pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-4;
5. Fotokopi kwitansi sejumlah Rp 100.000.000,- tertanggal 19 Desember 2014, fotokopi bukti transfer tertanggal 29 Desember 2014 sejumlah Rp 221.000.000,- (dua ratus dua puluh satu juta) kepada Ana Wismayanti sebagai Notaris Pengganti yang ditunjuk oleh Penggugat, fotokopi bukti transfer sejumlah Rp 81.866.550,- kepada Ana Wismayanti tertanggal 17 November 2015, fotokopi kwitansi sejumlah Rp 1.500.000,- tertanggal 22 Mei 2015, pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-5;
6. Fotokopi Perjanjian Kerjasama Pembangunan 3 unit rumah type 90/100 di Karang Mekar Regency antara Tergugat I dengan Tergugat III (Akta No. 21), pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-6;
7. Fotokopi Perjanjian Pengambil Alihan Aset dan Proyek Perumahan Karang Mekar oleh Tergugat III dari Tergugat I (Akta No. 13), pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-7;
8. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 31/K/VI/2014 yang dikeluarkan oleh Tergugat II, pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-8;
9. Fotokopi Berita Acara Pertemuan pengembang Nana Suharna (Tergugat I) dan Ermila Anata Cahyani, SH (Tergugat II), pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T1-9;

Fotokopi bukti surat bertanda T1-1 sampai dengan T1-9 tersebut telah dibubuhi materai cukup dan bukti tersebut merupakan fotokopi dari fotokopi dan telah dicocokkan dengan fotokopinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya di persidangan Tergugat III mengajukan bukti surat sebagai berikut:

Halaman 19 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Nomor 60/K/XI/2014, tanggal 14 November 2014, pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TIII-1;
2. Asli dan fotokopi Perjanjian Kerjasama Pembangunan 3 Unit Rumah Type 90/100 di Karang Mekar Regency Nomor 21, pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TIII-2;
3. Asli dan fotokopi Surat Keterangan Nomor 31/K/VI/2014, tanggal 17 Juni 2014, pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TIII-3;
4. Fotokopi dari fotokopi surat yang ditujukan kepada Pimpinan BTN Cimahi tanggal 27 Agustus 2015, pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TIII-4;
5. Asli dan fotokopi Tanda Terima dari Notaris & PPAT Ana Wismayanti, S.H. berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1479 Desa Karang Mekar tanggal 26 Agustus 2015, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TIII-4.1;
6. Asli dan fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1479 Kelurahan Karang Mekar, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TIII-4.2;
7. Asli dan fotokopi Surat Keterangan Nomor 30/K/VI/2014, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TIII-5;
8. Fotokopi dari fotokopi Tanda Terima Notaris Ana Wismayanti, S.H., Sertifikat Hak Milik Nomor 614/Desa Karang Mekar a.n. Rumantina Situmorang dari Nanang Suharna tanggal 17 Oktober 2014, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TIII-6;
9. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 614 a.n. Rumantina Situmorang, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TIII-6.1;
10. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 614 yang telah dibalik nama menjadi a.n. Nanang Suharna, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TIII-7;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat bertanda TIII-1 sampai dengan TIII-7 tersebut telah dibubuhi materai cukup. Untuk bukti surat bertanda TIII-1, TIII-4, TIII-6, TIII-6.1 dan TIII-7 merupakan fotokopi dari fotokopi dan telah dicocokkan dengan fotokopinya, dan bukti surat bertanda TIII-2, TIII-3, TIII-4.1, TIII-4.2, TIII-5, telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya di persidangan Turut Tergugat mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. Fotokopi Perjanjian Kredit antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Titan Bastian (Turut Tergugat) Nomor

Halaman 20 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

009101308150000001, pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-1;

2. Fotokopi Surat Keterangan No. 60/K/XI/2014 dari Tergugat II mengenai proses jual beli dengan jaminan objek a quo, pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1479, pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan No. 31/K/VI/2014 dari Tergugat II, pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-4;
5. Fotokopi Berita Acara Pertemuan antara suami (Erick Bastian) Turut Tergugat dengan Penggugat di kantor Penggugat tanggal 15 Februari 2021, pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-5;
6. Fotokopi satu bundle Informasi Debitur Otoritas Jasa Keuangan Pembayaran KPR terhadap jaminan objek sengketa a quo, pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-6;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat bertanda TT-1 sampai dengan TT-6 tersebut telah dibubuhi materai cukup dan seluruh bukti surat tersebut merupakan fotokopi dari fotokopi dan telah dicocokkan dengan fotokopinya;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat dan Tergugat III tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat I dan Turut Tergugat telah menghadirkan 1 (satu) saksi yaitu Terry Alaqfathan, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa Saksi tahu perjanjian antara Nanang Suharna dengan BTN mengenai kerja sama pembangunan rumah;
- Bahwa setahu Saksi kerja sama tersebut menjadi sengketa;
- Bahwa Saksi pernah beberapa kali menghadiri beberapa kali pertemuan antara Nanang Suharna dengan pihak BTN dan pihak lainnya;
- Bahwa Saksi pernah mendengar adanya penyerahan sertifikat hak milik dari Notaris kepada Pak Sujarwo pada saat pertemuan di kantor BTN;
- Bahwa pada saat itu Saksi hadir pada pertemuan tersebut dan mendengar ada kesepakatan dari pihak Notaris untuk mengembalikan uang sejumlah Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) untuk mengganti sertifikat hak milik tersebut;

Halaman 21 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pertemuan dimaksud dilaksanakan di kantor BPN sekitar 7 (tujuh) tahun yang lalu;
- Bahwa yang hadir pada saat pertemuan tersebut yaitu Saksi, Sdr. Erick Bastian (suami Turut Tergugat), perwakilan BTN Cimahi, Pak Deni (legal BTN), pengacara BTN;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya perjanjian kerja sama pembangunan rumah yang berlokasi di Karang Mekar Regency di Cimahi antara Tergugat I dan BTN yang ditandatangani pada saat proses pembangunan rumah, waktunya lupa;
- Bahwa Saksi belum pernah melihat perjanjian dimaksud;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai jaminan dalam perjanjian tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, kerja sama dimaksud tidak berjalan harmonis karena sertifikat punya Ibu Titan tidak ada di BTN;
- Bahwa Saksi tahu adanya perjanjian KPR antara BTN dengan Ibu Titan;
- Bahwa Setahu Saksi perjanjian tersebut tidak berjalan harmonis karena adanya penyevelan;
- Bahwa setahu Saksi pihak Ibu Titan datang ke kantor BTN untuk menyelesaikan masalah tersebut;
- Bahwa Saksi hadir dalam pertemuan tersebut sebagai Sekretaris Jenderal LSM BBC jadi suaminya Ibu Titan adalah Ketua LSM BBC;
- Bahwa pihak BTN yang menyampaikan jika sertifikat sudah diserahkan kepada Pak Sujarwo;
- Bahwa setahu Saksi permasalahan dalam perkara ini adalah KPR dicicil tanpa ada sertifikat di pihak BTN;
- Bahwa yang melakukan perjanjian KPR adalah Ibu Titan dengan BTN;
- Bahwa yang mencicil KPR tersebut adalah keluarga ibu Titan;
- Bahwa Saksi tidak tahu nilai KPR dimaksud;
- Bahwa Saksi tidak tahu nomor sertifikat yang dijadikan jaminan KPR tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, sampai dengan sekarang sertifikat dimaksud ada di kantor notaris, nama notarisnya Saksi lupa;
- Bahwa setahu Saksi ada perjanjian lain antara suami ibu Titan (Erick Bastian) dengan pihak BTN untuk menyelesaikan untuk membereskan masalah ini;
- Bahwa Saksi tinggal di Cimahi Utara namun Saksi pernah tinggal di kompleks perumahan dimaksud;

Halaman 22 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa dengan memperhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi obyek perkara tersebut yaitu di Perumahan Karang Mekar Regency Blok 65-G Kelurahan Karang Mekar, Kecamatan Cimahi Tengah, Kota Cimahi Sertifikat Hak Milik Nomor 1479/Kelurahan Karang Mekar, Kecamatan Cimahi Tengah, Kota Cimahi yang hasilnya sebagaimana telah dicatat dalam berita acara sidang hari Rabu tanggal 6 Juli 2022;

Menimbang, pada persidangan tanggal 26 Juli 2022 Penggugat telah mengajukan kesimpulan, dan pada persidangan tanggal 19 Juli 2022 Tergugat I dan Turut Tergugat I telah mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat III menyatakan tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa pada umumnya yang diartikan dengan eksepsi adalah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia);

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT tidak memperlihatkan kehati-hatiannya sebagai Subyek Hukum berkategori Badan Hukum (BUMN) bernama PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. yang secara prosedur wajib melalui kewenangan Direktur yang dapat memberikan Surat Kuasa kepada Biro Hukum Perusahaan atau Advokat untuk dapat beracara di Pengadilan;
2. Bahwa PENGGUGAT tidak mencantumkan Surat Pendirian Badan Hukum Perusahaan atau Surat Keputusan Pendirian yang dikeluarkan oleh Lembaga atau Pemerintah sebagaimana diatur dalam KUHPERdata tentang Badan Hukum;
3. Bahwa Gugatan Penggugat sangatlah Kabur (*Obscuur Libel*);

Halaman 23 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
5. Bahwa Gugatan PENGGUGAT *Error in Persona*;
6. Bahwa karena gugatan yang dilakukan oleh Penggugat adalah Gugatan mengenai pengembalian berupa Objek Sengketa a-quo, maka seharusnya Penggugat melakukan Gugatannya hanya Pihak yang menguasai Objek Sengketa a-quo;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT tidak memperlihatkan konsistensinya sebagai Subyek Hukum berkategori Badan Hukum (BUMN) bernama PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. yang secara prosedur wajib melalui kewenangan Direktur yang dapat memberikan Surat Kuasa kepada Biro Hukum Perusahaan atau Advokat untuk dapat beracara di Pengadilan;
2. Bahwa PENGGUGAT tidak memperlihatkan ataupun mencantumkan Surat Pendirian Badan Hukum Perusahaan atau Surat Keputusan Pendirian yang dikeluarkan oleh Lembaga atau Pemerintah sebagaimana diatur dalam KUHPdata tentang Badan Hukum;
3. Bahwa Gugatan Penggugat sangatlah Kabur (*Obscuur Libel*);
4. Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
5. Bahwa Gugatan Penggugat tersebut *Error in Persona*;
6. Bahwa karena gugatan yang dilakukan oleh Penggugat adalah Gugatan mengenai pengembalian berupa Objek Sengketa a-quo, maka seharusnya Penggugat melakukan Gugatannya hanya terhadap Notaris (Tergugat II) tanpa melibatkan Turut Pergugat dalam Perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati pokok eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat ternyata ada beberapa kesamaan dalam dalil eksepsi sehingga terhadap eksepsi tersebut akan dipertimbangkan bersama-sama;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi angka 1 (satu), Tergugat I mendalilkan bahwa Penggugat tidak memperlihatkan kehati-hatiannya sebagai Subyek Hukum berkategori Badan Hukum (BUMN) bernama PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. yang secara prosedur wajib melalui kewenangan Direktur yang dapat memberikan Surat Kuasa kepada Biro Hukum Perusahaan atau Advokat untuk dapat beracara di Pengadilan;

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat I tersebut di atas, ternyata bersesuaian dengan eksepsi angka 1 (satu) dari Turut Tergugat, sehingga

Halaman 24 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb



Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi angka 1 (satu) dari Tergugat I dan Turut Tergugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas menyatakan bahwa Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan. Selanjutnya dalam Pasal 103 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas disebutkan bahwa Direksi dapat memberi kuasa tertulis kepada 1 (satu) orang karyawan Perseroan atau lebih atau kepada orang lain untuk dan atas nama Perseroan melakukan perbuatan hukum tertentu sebagaimana yang diuraikan dalam surat kuasa;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatan Penggugat pada pokoknya tertulis "penerima kuasa berdasarkan Surat Kuasa No.110/KUASA/LGD/2021 tanggal 21 Juni 2021 dari Lusiana Anjarsari Selaku *Legal Division Head* PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa No.56/KUASA/DIR/2021 tanggal 24 Mei 2021 dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk *Cq* PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Cimahi yang beralamat di Jalan Jend. Amir Machmud/ Raya Timur No.475, Cimahi".

Bahwa dalam Surat Kuasa Nomor 36/KUASA/LGD/2022 diketahui bahwa Eko Waluyo selaku Direktur Compliance and Legal PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk melalui Surat Kuasa No. 105/KUASA/DIR/2021 tanggal 22 November 2021 dalam jabatannya sah dan berwenang bertindak untuk dan atas nama PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sesuai Anggaran Dasar, memberikan Kuasa kepada Wilson Lie Simatupang, S.H., M.H. selaku PLT Legal Division Head PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Selanjutnya Wilson Lie Simatupang selaku PLT. Legal Division memberikan Surat Kuasa No. 36/KUASA/LGD/2022 dalam perkara a quo kepada PENERIMA KUASA yakni Wandira Kusuma Wardana, S.H., Riswanda Harvianto, S.H., Achmad Setyabudi, S.H., Wawan Prasetyo, S.H., Aryo Bismoko, S.H., Mustafid Milanto, S.H., Anggi Rizki Aditya, S.H., dan Candra Prima Harisyafri, S.H., dan juga memberikan Surat Kuasa tambahan nomor 92/KUASA/LGD/2022 dalam perkara a quo kepada PENERIMA KUASA Meitha Ayu Kusumadewi, S.H., Nisriinaa Yurin Octavia, S.H., dan Yulius Agung Kurniawan, S.H.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian Wilson Lie Simatupang telah mendapat pelimpahan wewenang berdasarkan Surat Kuasa Direksi No. 105/KUASA/DIR/2021 tanggal 22 November 2021 dari Direksi selaku PEMBERI KUASA, sehingga telah memiliki *legal standing* untuk bertindak dalam jabatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi angka 1 Tergugat I dan Turut Tergugat tidak beralasan hukum dan dinyatakan **ditolak**;

Menimbang, dalam eksepsi angka 2 (dua) Tergugat I mendalilkan bahwa PENGGUGAT tidak mencantumkan Surat Pendirian Badan Hukum Perusahaan atau Surat Keputusan Pendirian yang dikeluarkan oleh Lembaga atau Pemerintah sebagaimana diatur dalam KUHPerdara tentang Badan Hukum, atas hal tersebut jelaslah bahwa PENGGUGAT tidak memperlihatkan keberadaan Penggugat sebagai Badan Hukum;

Bahwa dalil eksepsi Tergugat I tersebut, pada pokoknya sama dengan dalil eksepsi Turut Tergugat yang mendalilkan bahwa PENGGUGAT tidak memperlihatkan ataupun mencantumkan Surat Pendirian Badan Hukum Perusahaan atau Surat Keputusan Pendirian yang dikeluarkan oleh Lembaga atau Pemerintah sebagaimana diatur dalam KUHPerdara tentang Badan Hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Penggugat merupakan Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Badan Hukum Perseroan Terbatas (Tbk) sesuai dengan Anggaran Perseroan yang telah mengalami beberapa perubahan terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor 08 tanggal 8 April 2021 dibuat oleh Ashoya Ratam, S.H., M.Kn Notaris di Jakarta Selatan, dan akta tersebut telah diperlihatkan di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi angka 2 (dua) Tergugat I dan Turut Tergugat tidak beralasan hukum dan dinyatakan **ditolak**;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*), Tergugat I mendalilkan bahwa Penggugat tidak tepat menempatkan Tergugat I sebagai Tergugat yang dalam Gugatan Penggugat seolah ditempatkan sebagai Pihak yang paling bertanggungjawab terhadap Pengembalian Sertipikat Hak Milik No. 1479/Kel. Karangmekar, Cimahi atas nama Rumantina Situmorang, seluas 77 m³, NIB 1028020202991 (Objek Sengketa a-quo). Hal ini disampaikan oleh TERGUGAT I karena sejak

Halaman 26 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kerjasama antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, Objek Sengketa *a-quo* langsung dalam penguasaan TERGUGAT II sebagai Notaris yang merupakan Pihak yang bertindak atas nama PENGGUGAT dalam melakukan Administrasi Pertanahan, adapun Penyerah Objek Sengketa *a-quo* kemudian diserahkan oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT III adalah diluar kapasitas TERGUGAT I;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat I tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H. dalam bukunya "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek" (hal. 3), menyebutkan dalam hukum acara perdata, yang dimaksud Penggugat adalah seorang yang merasa bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Bahwa meskipun memang menjadi hak dan atas inisiatif Penggugat untuk menggugat pihak lain yang dirasa melanggar haknya dan merugikan dirinya, tetapi tidak serta merta semua orang dapat menggugat orang lain. Pengajuan gugatan ini haruslah memiliki dasar, yaitu adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh orang lain, sehingga tidak sembarang orang bisa digugat dan menjadi Tergugat. Dengan demikian, Penggugat dapat memilih siapa yang akan dijadikan Tergugat dengan mencantumkanannya dalam surat gugatan;

Menimbang, bahwa salah satu kaidah hukum acara perdata dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang penentuan pihak dalam gugatan menyatakan bahwa jika keterlibatan seseorang dalam suatu sengketa tidak menghalangi penyelesaian sengketa, maka berlaku prinsip kebebasan, dimana Penggugatlah yang berwenang menentukan siapa-siapa yang menjadi Penggugat dan siapa-siapa yang akan digugatnya (Putusan Mahkamah Agung RI no. 305K/Sip/1971 jo. Putusan MA.RI tanggal 11 April 1997 No. 3909 K/Pdt/1994 jo. Putusan MA.RI tanggal 29 Juli 1997 No. 507.K/Pdt/1996);

Menimbang, bahwa dalam hal kaidah hukum tersebut dikaitkan dengan dalil eksepsi Tergugat I tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat adalah hak Penggugat untuk menempatkan Tergugat I sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini. Namun, apakah benar Tergugat I sebagai pihak yang paling bertanggungjawab terhadap Pengembalian Sertipikat Hak Milik No. 1479/Kel. Karangmekar, Cimahi atas nama Rumantina Situmorang, seluas 77 m2, NIB 1028020202991 (Objek Sengketa *a-quo*), hal tersebut

Halaman 27 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nantinya haruslah dibuktikan dalam pembuktian mengenai dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*), Turut Tergugat mendalilkan bahwa Gugatan Penggugat sangatlah Kabur (*Obscuur Libel*) karena Turut Tergugat adalah salah satu seorang Debitur yang melakukan Kredit Pemilikan Rumah kepada PENGGUGAT sebagaimana Perjanjian Kredit 0009120130815000001 tertanggal 27 November 2013, dalam Perjanjian Tersebut PENGGUGAT mempunyai kewajiban untuk membaliknamakan Sertipikat Hak Milik No. 1479/Kel. Karangmekar, Cimahi atas nama Rumantina Situmorang, seluas 77 m3, NIB 1028020202991 (Objek Sengketa *a-quo*) menjadi atas nama TURUT TERGUGAT;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Turut Tergugat tersebut dikaitkan dengan gugatan Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa tentang siapakah yang mempunyai kewajiban untuk membaliknamakan Sertipikat Hak Milik No. 1479/Kel. Karangmekar, Cimahi atas nama Rumantina Situmorang, seluas 77 m2, NIB 1028020202991 (Objek Sengketa *a-quo*), hal tersebut nantinya haruslah dibuktikan dalam pembuktian mengenai pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi angka 3 (tiga) Tergugat I dan Turut Tergugat tidak beralasan hukum dan dinyatakan **ditolak**;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi angka 4 Tergugat I mendalilkan bahwa gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) sehingga Gugatan tersebut *Error in Persona* karena tidak menyangkutkan Pihak Rumantina Situmorang yang secara Fomal adalah Pemilik Objek Sengketa *a-quo*. Bahwa dalil eksepsi Tergugat I tersebut sama dengan dalil eksepsi Turut Tergugat angka 4 (empat), sehingga Majelis akan mempertimbangkan dalil eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat tersebut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa adalah menjadi hak dan inisiatif Penggugat untuk menarik pihak lain yang dirasa melanggar haknya dan merugikan diri Penggugat untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Pengajuan gugatan ini haruslah memiliki dasar, yaitu adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh orang lain, sehingga tidak sembarang orang bisa ditarik sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat. Dalam hal tidak ditariknya

Halaman 28 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb

Disclaimer

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



Rumantina Situmorang yang secara Fomal adalah Pemilik Objek Sengketa *a-quo* sebagai pihak dalam perkara ini, sepenuhnya adalah hak dari Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, Penggugat merasa bahwa Para Tergugat telah melanggar hak Penggugat atas penguasaan Sertipikat Hak Milik No. 1479/Kel. Karangmekar, Cimahi atas nama Rumantina Situmorang (obyek perkara aquo) dan Penggugat merasa bahwa Rumantina Situmorang tidak melanggar hak Penggugat sehingga tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Namun apakah benar dengan tidak ditariknya Rumantina Situmorang sebagai pihak menjadikan gugatan kurang pihak sehingga *error in persona*, hal tersebut nantinya haruslah dibuktikan dalam pembuktian pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi angka 4 (empat) Tergugat I dan Turut Tergugat tidak beralasan hukum dan dinyatakan **ditolak**;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi angka 5 (lima) Tergugat I mendalilkan bahwa Gugatan PENGGUGAT tersebut *Error in Persona* karena Penggugat menggugat Mitra nya sendiri (Tergugat II) sebagai Notaris yang bertindak untuk kepentingan PENGGUGAT. Bahwa dalil eksepsi Tergugat I tersebut sama dengan dalil eksepsi Turut Tergugat angka 5 (lima), sehingga Majelis akan mempertimbangkan dalil eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat tersebut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa tidak ada larangan bagi Penggugat untuk menggugat orang lain yang dirasa telah melanggar hak Penggugat atau merugikan Penggugat, meskipun orang tersebut adalah mitra Penggugat sendiri. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak menyerahkan/ mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar yang merupakan agunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas nama TURUT TERGUGAT kepada PENGGUGAT. Bahwa dalam gugatannya Penggugat telah menguraikan perbuatan Tergugat II yang pada saat itu adalah mitra Penggugat yang berkewajiban untuk melakukan penyerahan Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat II tidak menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat, sehingga menurut Majelis Hakim dengan menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini, tidak menjadilkan gugatan *error in persona*;

Halaman 29 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb



Namun apakah benar Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat, hal tersebut nantinya haruslah dibuktikan dalam pembuktian mengenai pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi angka 5 (lima) Tergugat I dan Turut Tergugat tidak beralasan hukum dan dinyatakan **ditolak**;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi angka 6 Tergugat I mendalilkan bahwa gugatan yang dilakukan oleh Penggugat adalah Gugatan mengenai pengembalian berupa Objek Sengketa a-quo, maka seharusnya Penggugat melakukan Gugatannya hanya Pihak yang menguasai Objek Sengketa a-quo;

Terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, dalam posita gugatannya Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak menyerahkan/mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar yang merupakan agunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas nama TURUT TERGUGAT kepada PENGGUGAT. Bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat telah menguraikan perbuatan yang dilakukan oleh masing-masing Tergugat sehingga Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar berada di dalam penguasaan Tergugat III dan tidak diserahkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menjadikan terang permasalahan dan untuk mengetahui sejauh mana keterlibatan pihak-pihak sehingga Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar bisa dalam penguasaan Tergugat III, maka sudah tepat apabila gugatan tidak hanya ditujukan kepada pihak yang menguasai Objek Sengketa a-quo;

Dengan demikian eksepsi angka 6 Tergugat I tidak beralasan hukum dan dinyatakan **ditolak**;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi angka 6 Turut Tergugat mendalilkan bahwa gugatan yang dilakukan oleh Penggugat adalah Gugatan mengenai pengembalian berupa Objek Sengketa a-quo, maka seharusnya Penggugat melakukan Gugatannya hanya terhadap Notaris (Tergugat II) tanpa melibatkan TURUT PERGUGAT dalam Perkara ini. Terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Halaman 30 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*" mengatakan bahwa dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam *petitum* hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim (hal. 2);

Bahwa kualifikasi Tergugat dan Turut Tergugat ini tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan. Namun, hal tersebut telah menjadi suatu praktik yang diterapkan dari kasus per kasus. Perbedaan Tergugat dengan Turut Tergugat adalah Turut Tergugat hanya tunduk pada isi putusan hakim di pengadilan karena Turut Tergugat ini tidak melakukan sesuatu (perbuatan). Misalnya, dalam kasus perbuatan melawan hukum ("PMH"), Tergugat melakukan suatu perbuatan sehingga digugat PMH, namun Turut Tergugat ini hanyalah pihak terkait yang tidak melakukan suatu perbuatan. Tapi, pihak tersebut oleh Penggugat turut digugat sebagai Turut Tergugat sehingga pada akhirnya turut tergugat tunduk pada isi putusan pengadilan;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak menyerahkan/ mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar yang merupakan agunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas nama TURUT TERGUGAT kepada PENGGUGAT. Bahwa dalam gugatan *a quo* Penggugat telah menarik notaris sebagai pihak dalam gugatan ini dalam hal mana notaris berkedudukan sebagai Tergugat II. Oleh karena yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini merupakan agunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas nama TURUT TERGUGAT, maka demi lengkapnya suatu gugatan Turut Tergugat harus diikutsertakan dan kepada Turut Tergugat tidak dimohonkan untuk dijatuhkan penghukuman dan Turut Tergugat hanyalah pihak yang tunduk pada isi putusan Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi angka 6 Turut Tergugat tidak beralasan hukum dan dinyatakan **ditolak**;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan eksepsi tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 31 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah tentang perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut;

1. Bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah menandatangani Perjanjian Kerjasama (PKS) No. 14/PKS/CMI.III/IV/2013 tertanggal 12 April 2013 perihal Penyediaan Dukungan Fasilitas KPR BTN Platinum *Indent* Perumahan "Karang Mekar Regency" yang berlokasi di Karang Mekar, Cimahi Tengah, Cimahi, Jawa Barat;
2. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kerjasama (PKS) tersebut, PENGGUGAT memberikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada konsumen TERGUGAT I atas nama TURUT TERGUGAT yang pelaksanaan akad kreditnya dilakukan pada tanggal 27 November 2013 sebagaimana Perjanjian Kredit No. 0009120130815000001 yang telah dilegalisasi oleh TERGUGAT II selaku Notaris di Kota Bandung dan yang menjadi agunan dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut adalah sebidang tanah beserta bangunan dan atau segala sesuatu yang terdapat di atasnya yang terletak di Karang Mekar, Cimahi tengah, Cimahi, Jawa Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1479/Kelurahan Karangmekar atas nama Rumantina Situmorang.
3. Bahwa setelah pelaksanaan akad Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar atas nama Rumantina Situmorang diserahkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT II sebagai Notaris rekanan yang ditunjuk PENGGUGAT sebagaimana Perjanjian Kerjasama No. 81/PKS-Not/CMI.III/LA/III/2013 tertanggal 20 Maret 2013, guna melakukan proses balik nama dan pemasangan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Cimahi sebagaimana Surat Keterangan No. 100/K/XI/2013 tertanggal 27 November 2013.
4. Bahwa dikarenakan Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar beserta Sertifikat Hak Tanggungan tidak kunjung diserahkan oleh TERGUGAT II kepada PENGGUGAT, maka PENGGUGAT telah berupaya memberikan teguran kepada TERGUGAT II melalui Surat No. 1016/CMH/LA/X/2014 tertanggal 09 Oktober 2014 perihal Surat Peringatan Penyelesaian Sertifikat. Kemudian TERGUGAT II memberikan Surat Keterangan No. 60/K/XI/2014 tertanggal 14 November 2014 sebagai jawaban atas

Halaman 32 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb



Surat Teguran PENGUGAT tersebut yang menyatakan agunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas nama debitur R. TITAN BISASTI (TURUT TERGUGAT) yang berupa Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar sedang diproses balik nama dan dipasang Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) di Kantor Pertanahan Kota Cimahi dan apabila telah selesai akan diserahkan kepada PENGUGAT.

5. Bahwa melalui Surat tertanggal 27 Agustus 2015, TERGUGAT III memberitahukan kepada PENGUGAT bahwa telah diadakan "Perjanjian Kerjasama Pembangunan 3 unit Rumah Type 90/100 di Karang Mekar Regency" antara TERGUGAT I dan TERGUGAT III sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kerjasama No. 21 tanggal 21 Mei 2013 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II dan asli Sertifikat Hak Milik No. 1479/Kelurahan Karangmekar ada pada TERGUGAT III dan meminta PENGUGAT untuk melakukan pemasangan *Standing Instruction* (SI) atas setiap realisasi fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan kepada TERGUGAT I.
6. Bahwa dikarenakan TERGUGAT II masih tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1479/Kelurahan Karangmekar beserta Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) kepada PENGUGAT maka PENGUGAT kembali memberikan Surat Teguran;
7. Bahwa kemudian PENGUGAT ketahui apabila TERGUGAT II telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar yang merupakan agunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut kepada TERGUGAT III sebagaimana Surat Keterangan No. 31/K/VI/2014 tanggal 17 Juni 2014.
8. Bahwa PENGUGAT telah berupaya untuk meminta TERGUGAT III agar dapat menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar kepada PENGUGAT dan berupaya menjelaskan bahwa Sertifikat tersebut merupakan agunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang telah diberikan PENGUGAT, namun TERGUGAT III keberatan dan menolak untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar kepada PENGUGAT serta meminta TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk melakukan penebusan sertifikat terlebih dahulu sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah).

Halaman 33 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb



9. Bahwa berdasarkan keterangan TERGUGAT I selaku developer, terdapat Perjanjian Kerjasama antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III terkait pembangunan proyek perumahan Karang Mekar Regency. Dalam perjanjian tersebut, TERGUGAT III memberikan bantuan dana (investasi) sebesar Rp. 1.700.000.000,- (Satu milyar tujuh ratus juta rupiah) kepada TERGUGAT I untuk pembangunan 3 (tiga) unit rumah dengan Type 90/100 pada perumahan Karang Mekar Regency. Sebagai jaminan atas bantuan dana (investasi) yang diberikan oleh TERGUGAT III tersebut, TERGUGAT I memberikan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 614/ Kelurahan Karangmekar seluas 684 m². Berdasarkan keterangan TERGUGAT I dikarenakan adanya permintaan tambahan modal kepada TERGUGAT III sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah), maka TERGUGAT I menjanjikan kepada TERGUGAT III akan memberikan jaminan tambahan berupa Sertifikat Hak Milik No. 1473/ Kelurahan Karangmekar dan Sertifikat Hak Milik No. 1475/ Kelurahan Karangmekar. Oleh karena Sertifikat Hak Milik No. 1473/ Kelurahan Karangmekar dan Sertifikat Hak Milik No. 1475/ Kelurahan Karangmekar telah dilakukan akad Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terlebih dahulu, maka TERGUGAT I secara sepihak memberikan Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar kepada TERGUGAT III yang diketahui merupakan agunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas nama debitur TITAN BISASTI (Turut Tergugat);

10. Bahwa karena sampai dengan saat ini tidak ada itikad baik dari TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk menyerahkan/mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar yang merupakan agunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas nama TURUT TERGUGAT kepada PENGGUGAT, maka PENGGUGAT mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I Tergugat III dan Turut Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut;

Jawaban Tergugat I:

1. Bahwa Gugatan yang disampaikan oleh PENGGUGAT adalah karena PENGGUGAT kesulitan menemui TERGUGAT II sebagai Mitra Kerjasamanya sendiri dan TERGUGAT II adalah Pihak yang bertindak



untuk kepentingan PENGGUGAT dalam menerima dan menyerahkan serta mengurus administrasi Pertanahan dalam hal Balik Nama, Peletakan Hak Tanggungan dan tindakan administrasi lainnya yang menyangkut Objek Sengketa a-quo sebagaimana diakui secara tegas dalam Posita Poin 8 (huruf a,b,c, dan d) Gugatan Penggugat, dan PENGGUGAT kesulitan untuk dapat mengambil Objek Sengketa a-quo dari TERGUGAT III;

2. Bahwa TERGUGAT II adalah sebagai kepanjangan tangan Penggugat sendiri sebagaimana disampaikan dalam Poin 4 dan 8 Gugatan Penggugat, sehingga segala tindakannya dalam yang dilakukan TERGUGAT II dalam proses Administrasi Kredit Pemilikan Rumah, Memegang Objek Sengketa a-quo dan lain-lain adalah juga merupakan tanggung-jawab PENGGUGAT;
3. Bahwa secara tegas disampaikan dalam Posita Poin 9 Gugatan PENGGUGAT mendalilkan bahwa TERGUGAT II telah menyerahkan Objek Sengketa a-quo kepada Tergugat III, hal tersebut kontradiktif dengan apa yang didalilkan oleh PENGGUGAT pada Poin 15 Gugatan PENGGUGAT yang mendalilkan bahwa Objek Sengketa a-quo diserahkan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT III, dimana TERGUGAT I sangat keberatan dengan apa yang disampaikan pada Poin 15 Posita Gugatan Penggugat karena hal tersebut sangat tidak benar;
4. Bahwa antara Tergugat I dan Tergugat III sedang melaksanakan Kerjasama Investasi dalam bidang property dimana Kerjasama tersebut macet terkendala oleh prosedur yang dilakukan oleh Tergugat II sebagai Notaris dan PPAT yang mengurus Peng-Akta-an tidak melakukan tugasnya dengan baik dan dalam kemacetan tersebut Tergugat III ingin segera dikembalikan dana Investasinya, dimana Dana tersebut sebagian telah dikembalikan berupa penyerahan objek tanah dan sebagian lagi berupa penguasaan Objek Tanah milik TERGUGAT I yang kuasai sepihak oleh TERGUGAT III.

Jawaban Tergugat III

- Bahwa Tergugat III tidak mengetahui tentang posita angka 1 sampai dengan 5 dan posita angka 8;
- SHM 1479 ada di tangan Tergugat III sejak tanggal 17 Juni 2014;
- di dalam Perjanjian Kerjasama nomor 21 tanggal 21 Mei 2013 tidak ada tercantum jaminan SHM 1479. Dalam hal ini Penggugat

Halaman 35 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb



ternyata tidak membaca Perjanjian Kerjasama nomor 21 tanggal 21 Mei 2013 sehingga Penggugat tidak mengetahui masalah yang ada;

- bahwa Surat Keterangan nomor 31/K/VI/2014 tanggal 17 Juni 2014 berisi pernyataan bahwa SHM 1479 dan SHM 2628/Cibabat adalah pengganti SHM 1473/Kel. Karangmekar, SHM 1474/ Kel. Karangmekar, dan SHM 1475/ Kel. Karangmekar, untuk pegangan Tergugat III adalah SHM 1479 sejak tanggal 17 Juni 2014;
- Tergugat III kemudian menghubungi saudara Erick (suami Turut Tergugat) dan menyampaikan informasi kalau SHM 1479 ada di tangan Tergugat III. Saudara Erick lalu mengecek ke BTN Cimahi, ternyata memang benar bahwa SHM 1479 tidak ada di BTN Cimahi. Jadi sebenarnya yang memberi informasi ke BTN Cimahi bahwa SHM 1479 ada di tangan Tergugat III adalah Tergugat III, sehingga Tergugat III sudah mempunyai itikad baik karena telah memberi info ke BTN Cimahi bahwa SHM 1479 ada di tangan Tergugat III, sejak 17 Juni 2014 .
- Tergugat III menyampaikan surat kepada Bapak Pimpinan Bank BTN Cimahi tanggal 27 Agustus 2015 Perihal Permohonan Bantuan Permasalahan Standing Instruction (SI). Di dalam suratnya Tergugat III menyatakan telah menemui notaris Ana Wismayanti SH dan menyerahkan antara lain fotokopi sertifikat nomor 1479 dan dijelaskan bahwa sertifikat asli ada di tangan Tergugat III. Dengan demikian Bank BTN Cimahi terbukti sudah mengetahui bahwa SHM 1479 ada di tangan Tergugat III.
- Tergugat III akan menyerahkan fotokopi SHM 1479 kepada notaris Ana Wismayanti SH. Tergugat III juga akan melaporkan tindakan Tergugat II dan Tergugat I yang tidak terpuji yaitu merubah kepemilikan SHM 614 yang menjadi jaminan kerjasama menjadi milik Tergugat I. Selanjutnya diuraikan bahwa :

1) Berdasarkan Surat Keterangan nomor : 30/K/VI/2014 tanggal 17 Juni 2014 menerangkan bahwa SHM 614/Kel. Karangmekar sedang dalam proses splitzing pada instansi Badan Pertanahan Nasional. Setelah selesai sertifikat hasil pemecahannya akan diserahkan kepada tuan Sudjarwo.

2) Ternyata pada tanggal 17 Oktober 2014 SHM nomor 614/Desa Karangmekar a.n Rumantina Situmorang

Halaman 36 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb



diserahkan H. Nanang Suharna kepada notaris Ana Wismayanti. Dan dibalik nama dari Rumantina Situmorang menjadi tuan Nanang Suharna.

- Tergugat III akan menyerahkan SHM 1479 kepada yang berhak namun melalui prosedur hukum yang berlaku.
- 11 sampai 13 benar.
- 14 dan 15 tidak benar.
- Tanggal 11 Maret 2020 diadakan rapat di BTN Cimahi yang dihadiri Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dengan para legal BTN Cimahi. Tergugat II berjanji akan menebus SHM 1479 sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).
- Tergugat III beritikad baik untuk mengembalikan SHM 1479 dengan prosedur hukum yang berlaku. Tergugat III menanyakan kalau sudah ada transfer Rp 200.000.000 ,- (dua ratus juta rupiah) ke rekening Tergugat III, SHM 1479 akan diserahkan ke siapa. Jawaban BTN Cimahi agar SHM 1479 diserahkan ke BTN KC Cimahi.
- 18. Benar

Jawaban Turut Tergugat:

1. Bahwa Gugatan yang disampaikan oleh PENGUGAT adalah karena PENGUGAT kesulitan menemui TERGUGAT II sebagai Mitra Kerjasamanya sendiri dan sebagai TERGUGAT II adalah Pihak yang bertindak atasnama PENGUGAT dalam menerima dan menyerahkan serta mengurus administrasi Pertanahan dalam hal Balik Nama, Peletakan Hak Tanggungan dan tindakan administrasi lainnya yang menyangkut Objek Sengketa a-quo sebagaimana diakui secara tegas dalam Posita Poin 8 (huruf a,b,c, dan d) Gugatan Penggugat;
2. Bahwa TERGUGAT II adalah sebagai kepanjangan tangan/kepercayaan PENGUGAT sendiri sebagaimana disampaikan dalam Poin 4 dan 8 Gugatan PENGUGAT, sehingga segala tindakannya dalam yang dilakukan TERGUGAT II dalam proses Administrasi Kredit Pemilikan Rumah, Memegang Objek Sengketa a-quo dan lain-lain adalah juga merupakan tanggung-jawab PENGUGAT;
3. Bahwa Perjanjian Kredit No. 0009120130815000001 tertanggal 27 November 2013 sebagaimana dimaksud dalam Gugatan Penggugat pada Posita Poin 3 adalah Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang

Halaman 37 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb



membuktikan bahwa hubungan PENGUGAT dengan TURUT TERGUGAT hanya terbatas membeli Rumah dengan Bantuan Kredit Pemilikan Rumah dengan Jaminan/Agunan Rumah yang di-kredit tersebut, tanpa tahu persoalan kemitraan serta Perjanjian yang dilakukan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT II;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-12, sedangkan Tergugat I untuk menguatkan dalil bantahannya mengajukan bukti surat bertanda T1.1 sampai dengan T.1-9 dan 1 orang saksi, Tergugat III untuk menguatkan dalil bantahannya mengajukan bukti surat bertanda TIII-1 sampai dengan TIII-7, dan Turut Tergugat untuk menguatkan dalil bantahannya mengajukan bukti surat bertanda TT-1 sampai dengan TT-6 dan 1 orang saksi;

Menimbang, bahwa karena Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan sesuatu sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat sebaliknya telah pula membantah dalil-dalil Penggugat, maka menurut hemat Majelis Hakim, berdasarkan asas proporsional dalam beban pembuktian yang mendasarkan pada Pasal 163 HIR Jo. Pasal 1865 KUHPerdara yang berbunyi "Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut";

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat dengan mendasarkan pada bukti-bukti yang diajukan Para Pihak yang dinilai relevan dengan permasalahan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu majelis akan akan mempertimbangkan petitum angka 2 yang merupakan permasalahan pokok dalam gugatan ini yaitu apakah benar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan "perbuatan melawan hukum" sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1365 KUHPerdara adalah "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Dengan demikian ada 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum yaitu: 1. Adanya perbuatan melanggar hukum, 2. Adanya kerugian, 3. Adanya kesalahan dan



4. Adanya hubungan causal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

Menimbang, bahwa mengenai apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri, menurut Yurisprudensi tetap di Indonesia adalah perbuatan yang memenuhi kriteria:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau ;
2. Melanggar hak subjektif orang lain, atau ;
3. Melanggar kaedah tata susila, atau ;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata “atau”. Dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif, telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (Setiawan, SH, Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991);

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat mendalilkan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah menandatangani Perjanjian Kerjasama (PKS) No. 14/PKS/CMI.III/IV/2013 tertanggal 12 April 2013 perihal Penyediaan Dukungan Fasilitas KPR BTN Platinum *Indent* Perumahan “Karang Mekar Regency” yang berlokasi di Karang Mekar, Cimahi Tengah, Cimahi, Jawa Barat. Bahwa untuk menguatkan dalil tersebut Penggugat mengajukan bukti surat P-1 berupa fotokopi Perjanjian Kerjasama antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Cimahi dengan H. Nanang Suharna (Tergugat I) tentang Penyediaan Dukungan Fasilitas KPR BTN Platinum *Indent* Perumahan Karang Mekar Regency tanggal 12 April 2013, dan bukti tersebut sama dengan bukti surat yang diajukan Tergugat I yaitu bukti surat TI.1. Dalam perjanjian tersebut PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (*in casu* Penggugat) berkedudukan sebagai pihak pertama dan Nanang Suharna (*in casu* Tergugat I) berkedudukan sebagai pihak kedua;

Bahwa dalam Perjanjian Kerjasama (PKS) No. 14/PKS/CMI.III/IV/2013 tertanggal 12 April 2013 tersebut pada pokoknya Penggugat selaku pihak pertama bersedia menyediakan fasilitas KPR BTN Platinum *Indent* bagi

Halaman 39 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masyarakat yang berminat membeli tanah dan bangunan di Perumahan Karang Mekar Regency yang dimiliki dan dibangun pihak kedua, dan salah satu kewajiban pihak kedua adalah menyelesaikan pengurusan pemecahan (*splitzing*) Sertifikat dan balik nama menjadi masing-masing debitur melalui PPAT selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak pelaksanaan AJB KPR BTN Platinum *Indent*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Perjanjian Kerjasama (PKS) No. 14/PKS/CMI.III/IV/2013 tertanggal 12 April 2013, PENGUGAT memberikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada konsumen TERGUGAT I atas nama TURUT TERGUGAT yang pelaksanaan akad kreditnya dilakukan pada tanggal 27 November 2013 sebagaimana Perjanjian Kredit No. 0009120130815000001 yang telah dilegalisasi oleh TERGUGAT II selaku Notaris di Kota Bandung. (bukti surat P-2 yang bersesuaian dengan bukti surat TT-1);

Bahwa Tergugat II adalah Notaris rekanan yang ditunjuk PENGUGAT sebagaimana Perjanjian Kerjasama No. 81/PKS-Not/CMI.III/LA/III/2013 tertanggal 20 Maret 2013 antara PENGUGAT dan TERGUGAT II (bukti surat P-4);

Menimbang, bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit No. 0009120130815000001 tertanggal 27 November 2013 sebagaimana bukti surat P-2 yang bersesuaian dengan bukti surat TT-1, telah disepakati antara PENGUGAT dan TURUT TERGUGAT jika yang menjadi agunan dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut adalah sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Karang Mekar Regency Blok 65 No G Karangmekar, Cimahi Tengah, Cimahi, 40523 Jawa Barat, luas bangunan / tanah: 77 M2 / 90 M2, nama penjual/pengembang Nanang Suharna;

Bahwa berdasarkan bukti surat P-3 berupa Pengikatan Jual Beli No. 9, diketahui bahwa Rumantina Situmorang dan Titan Bisasti (*in casu* Turut Tergugat) telah melakukan pengikatan jual beli atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1479/Kelurahan Karangmekar dan perjanjian tersebut dibuat di hadapan Tergugat II dan agunan/jaminan Perjanjian Kredit No. 0009120130815000001 berupa sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Karang Mekar Regency Blok 65 No G Karangmekar, Cimahi Tengah, Cimahi adalah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1479/Kelurahan Karangmekar atas nama Rumantina Situmorang;

Menimbang, bahwa setelah pelaksanaan akad Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Sertifikat Hak Milik No. 1479/Kelurahan Karangmekar atas

Halaman 40 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Rumantina Situmorang diserahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II guna dilakukan proses balik nama dan pemasangan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan dan penyerahan tersebut merupakan kewajiban Tergugat I sebagaimana dalam Perjanjian Kerjasama (PKS) No. 14/PKS/CMI.III/IV/2013 tertanggal 12 April 2013. Atas penyerahan Sertifikat Hak Milik No. 1479/Kelurahan Karangmekar tersebut selanjutnya Tergugat II membuat surat tanda terima sebagaimana bukti surat TI-3. Selanjutnya setelah menerima Sertifikat tersebut, Notaris Ermila Ananta Cahyani, S.H., M.Kn. (in casu Tergugat II) menerbitkan Surat Keterangan No. 100/K/XI/2013 tanggal 27 November 2013 yang pada pokoknya menerangkan;

- Bahwa nasabah / debitur PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang berkedudukan di Jakarta khususnya Cabang Cimahi yang bernama Titan Bisasti (*in casu* Turut Tergugat) pada tanggal 27 November 2013 di hadapan Tergugat II telah menandatangani Akta Pengikatan Jula Beli Nomor 9 (*in casu* bukti surat P-3) dan akta pemberian jaminan dan kuasa nomor 10 dengan jaminan yang diberikan berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1479/Kelurahan Karangmekar yang saat ini akan diproses balik nama dan dipasang hak tanggungan peringkat I (pertama), pada Instansi Kantor Pertanahan Kota Cimahi untuk kepentingan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang berkedudukan di Jakarta;
- Apabila telah selesai maka Salinan akta-akta, Sertifikat Hak Milik dan Sertifikat Hak Tanggungan tersebut diserahkan pada Cabang Cimahi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;

Menimbang, bahwa dikarenakan Sertifikat Hak Milik No. 1479/Kelurahan Karangmekar beserta Sertifikat Hak Tanggungan tidak kunjung diserahkan oleh TERGUGAT II kepada PENGUGAT, maka PENGUGAT telah berupaya memberikan teguran kepada TERGUGAT II melalui Surat No. 1016/CMH/LA/X/2014 tertanggal 09 Oktober 2014 perihal Surat Peringatan Penyelesaian Sertifikat (bukti surat P-6). Kemudian TERGUGAT II memberikan Surat Keterangan No. 60/K/XI/2014 tertanggal 14 November 2014 sebagai jawaban atas Surat Teguran PENGUGAT tersebut yang menyatakan agunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas nama debitur R. TITAN BISASTI (TURUT TERGUGAT) yang berupa Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar sedang diproses balik nama dan dipasang Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) di Kantor Pertanahan Kota

Halaman 41 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb

Disclaimer

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



Cimahi dan apabila telah selesai akan diserahkan kepada PENGGUGAT (bukti surat P-7) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan bahwa TERGUGAT III memberitahukan kepada PENGGUGAT bahwa telah diadakan "Perjanjian Kerjasama Pembangunan 3 unit Rumah Type 90/100 di Karang Mekar Regency" antara TERGUGAT I dan TERGUGAT III sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kerjasama No. 21 tanggal 21 Mei 2013 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II dan asli Sertifikat Hak Milik No. 1479/Kelurahan Karangmekar ada pada TERGUGAT III dan meminta PENGGUGAT untuk melakukan pemasangan *Standing Instruction* (SI) atas setiap realisasi fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan kepada TERGUGAT I. Dalil gugatan tersebut bersesuaian dengan dalil jawaban Tergugat III dan telah dibuktikan sebagaimana bukti surat TIII-4 yaitu surat yang ditujukan kepada Pimpinan BTN Cimahi tanggal 27 Agustus 2015;

Menimbang, bahwa Penggugat juga mendalilkan bahwa TERGUGAT I dengan TERGUGAT III ada perjanjian kerjasama terkait pembangunan proyek perumahan Karang Mekar Regency. Bahwa dalil Penggugat tersebut dibenarkan oleh Tergugat I dan Tergugat III sebagaimana tertulis dalam jawabannya masing-masing dan perjanjian tersebut dituangkan dalam Perjanjian Kerja Sama Pembangunan 3 (tiga) unit rumah dengan Type 90/100 pada perumahan Karang Mekar Regency No. 21 tanggal 21 Mei 2013 yang dibuat dihadapan notaris Ermila Ananta Cahyani, S.H. (*in casu* Tergugat II) sebagaimana bukti surat bertanda TIII-2 yang bersesuaian dengan bukti surat TI-6. Dalam perjanjian tersebut, TERGUGAT III (sebagai pihak kedua) memberikan bantuan dana (investasi) sebesar Rp. 1.700.000.000,- (Satu milyar tujuh ratus juta rupiah) kepada TERGUGAT I (sebagai pihak pertama) untuk pembangunan 3 (tiga) unit rumah dengan Type 90/100 pada perumahan Karang Mekar Regency dan atas bantuan dana (investasi) yang diberikan oleh TERGUGAT III tersebut, TERGUGAT I memberikan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 614/ Kelurahan Karangmekar seluas 684 m²;

Menimbang, bahwa dalam Perjanjian Kerja Sama Pembangunan 3 (tiga) unit rumah antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III disepakati bahwa Sertifikat Hak Milik No. 614/ Kelurahan Karangmekar yang menjadi jaminan diproses *splitsing* di Notaris dan saat proses *splitsing* Tergugat III akan diberikan jaminan sertifikat hak milik Nomor 1474/Desa Karangmekar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat I. Setelah proses splitsing selesai maka jaminan sertifikat Hak Milik No. 614/Desa Karangmekar akan dikembalikan lagi kepada Tergugat III; Bahwa dalam bukti surat TIII-5 berupa Surat Keterangan nomor : 30/K/VI/2014 tanggal 17 Juni 2014 yang dibuat oleh Tergugat II diketahui bahwa SHM 614/Kel. Karangmekar sedang dalam proses splitzing pada instansi Badan Pertanahan Nasional. Setelah selesai sertifikat hasil pemecahannya akan diserahkan kepada tuan Sudjarwo;

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat II menerbitkan surat keterangan Nomor 31/K/VI/2014, tanggal 17 Juni 2014 yang dibuat dan ditandatangani Tergugat II sebagaimana bukti surat TIII-3 dan bukti surat TI-5, dan dalam surat tersebut Tergugat II menerangkan "bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/Kel. Karangmekar, Nomor 1474/Kel. Karangmekar, Nomor 1475/Kel. Karangmekar saat ini sedang dalam proses pengecekan dan KPR pada Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan sebagai penggantinya untuk menjadi pegangan Tuan Sudjarwo (in casu Tergugat III) kami ganti sertifikat No 1479/Karangmekar dan SHM No 2628/Cibabat";

Menimbang, bahwa dari uraian fakta tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat II menyerahkan sertifikat No 1479/Karangmekar kepada Tergugat III dalam hal mana sertifikat tersebut merupakan jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas nama Turut Tergugat, dan penyerahan tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan Penggugat. Padahal Tergugat II mengetahui bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1479/Karangmekar merupakan jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas nama Turut Tergugat dan keberadaan Sertifikat tersebut di tangan Tergugat II guna dilakukan proses balik nama dan pemasangan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan. Bahwa Penggugat baru mengetahui kalau sertifikat No 1479/Karangmekar berada di tangan Tergugat III setelah adanya Surat dari Tergugat III tertanggal 27 Agustus 2015 sebagaimana bukti surat TIII-4;

Bahwa penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor 1479/Karangmekar dari Tergugat II kepada Tergugat III tersebut juga diketahui oleh Tergugat I sebagaimana bukti surat bertanda TI-5 surat keterangan Nomor 31/K/VI/2014, tanggal 17 Juni 2014, akan tetapi Tergugat I membiarkan penyerahan tersebut terjadi dan tidak melakukan pencegahan padahal Tergugat I mengetahui bahwa sertifikat tersebut menjadi jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas nama Turut Tergugat;

Halaman 43 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa dikarenakan TERGUGAT II masih tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar beserta Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) kepada PENGGUGAT dan dikarenakan asli Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar dikuasai oleh TERGUGAT III, maka PENGGUGAT kembali memberikan Surat Teguran sebagai berikut :

- a. Surat No. 235/S/CMH/LD/III/2016 tanggal 08 Maret 2016 perihal Surat Peringatan II (bukti surat P-8);
- b. Surat No. 387/S/CMH/LD/III/2016 tanggal 21 Maret 2019 perihal Surat Teguran Penyelesaian Dokumen Pokok Bank BTN (Peringatan Ketiga) (bukti surat P-9);
- c. Surat No. 251/S/CMH/LD/II/2020 tanggal 07 Februari 2020 perihal Surat Teguran Penyelesaian Dokumen Pokok Bank BTN (Teguran Akhir);
- d. Surat No. 36/FS-SOM/RTNR/BTN/III/2020 tanggal 05 Maret 2020 perihal Teguran Keras (Somasi) (bukti surat P-10).
- e. Surat No. 63/FS-SOM/RTNR/BTN/IV/2020 tanggal 02 April 2020 perihal Teguran Keras (Somasi) (bukti surat P-11);

Menimbang, bahwa selain mengirim surat teguran dan somasi kepada Tergugat II, Penggugat juga telah berupaya untuk meminta TERGUGAT III agar dapat menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1479/Kelurahan Karangmekar kepada PENGGUGAT dan berupaya menjelaskan bahwa Sertifikat tersebut merupakan agunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang telah diberikan PENGGUGAT, namun TERGUGAT III keberatan dan menolak untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar kepada PENGGUGAT, dan TERGUGAT III meminta TERGUGAT II untuk melakukan penebusan sertifikat terlebih dahulu sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat III mendalilkan bahwa Tanggal 11 Maret 2020 diadakan rapat di BTN Cimahi yang dihadiri Tergugat I , Tergugat II, dan Tergugat III dengan para legal BTN Cimahi. Tergugat II berjanji akan menebus SHM 1479 sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Tergugat III beritikad baik untuk mengembalikan SHM 1479 dengan prosedur hukum yang berlaku. Tergugat III menanyakan kalau sudah ada transfer Rp 200.000.000 ,- (dua ratus juta rupiah) ke rekening Tergugat III, SHM 1479 akan diserahkan ke siapa. Jawaban BTN Cimahi agar SHM 1479 diserahkan ke BTN KC Cimahi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terkait dengan permintaan Tergugat III agar Tergugat II melakukan penebusan Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar terlebih dahulu sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah), hal tersebut menurut Majelis Hakim tidak ada relevansinya karena Tergugat II menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar tersebut kepada Tergugat III tanpa meminta ijin atau memberitahu kepada Penggugat sebagai pihak yang berhak atas sertifikat *aquo*. Dan dari bukti yang diajukan Tergugat III tidak ada satu pun bukti yang menunjukkan tentang kesepakatan pembayaran uang tebusan dari Tergugat II kepada Tergugat III, sehingga tentang hal tersebut patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa sudah seharusnya Tergugat III menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1479/Kelurahan Karangmekar kepada Penggugat karena penguasaan Tergugat III atas obyek sengketa tersebut tidak berdasar hukum dan bertentangan dengan hak Penggugat selaku pihak yang paling berhak untuk menguasai Sertifikat Hak Milik No. 1479/Kelurahan Karangmekar tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan yaitu menyerahkan Sertifikat Hak Milik No 1479/Karangmekar kepada Tergugat III dalam hal mana sertifikat tersebut merupakan jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas nama Turut Tergugat, dan penyerahan tersebut dilakukan Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pihak yang berhak menguasai sertifikat tersebut. Padahal keberadaan Sertifikat Hak Milik No 1479/Karangmekar di tangan Tergugat II adalah untuk dilakukan proses balik nama dan pemasangan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan. Bahwa selanjutnya Tergugat III yang telah menerima Sertifikat Hak Milik No 1479/Karangmekar dari Tergugat II telah mengetahui bahwa sertifikat tersebut seharusnya ada dalam penguasaan Penggugat namun Tergugat III menolak untuk menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat. Bahwa Tergugat I yang telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No 1479/Karangmekar kepada Tergugat II untuk dilakukan proses balik nama dan pemasangan hak tanggungan di kantor pertanahan telah mengetahui bahwa sertifikat tersebut oleh Tergugat II telah diserahkan kepada Tergugat III, sebagaimana bukti surat bertanda TI-5 akan tetapi Tergugat I membiarkan penyerahan tersebut terjadi dan tidak melakukan

Halaman 45 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pencegahan padahal Tergugat I mengetahui bahwa sertifikat tersebut menjadi jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas nama Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut di atas termasuk dalam kualifikasi perbuatan melawan hukum sehingga petitum angka 2 (dua) gugatan cukup beralasan hukum untuk **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 (tiga) Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena dalam persidangan perkara ini Penggugat tidak mengajukan permohonan sita jaminan, dan selama ini tidak pernah diletakkan sita jaminan terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berupa Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya, maka terhadap permohonan agar Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dinyatakan sah dan berharga, tidak beralasan menurut hukum sehingga petitum angka 3 (tiga) dinyatakan **ditolak**;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena sebagaimana telah dipertimbangkan dalam petitum angka 2 (dua) dan terbukti bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka sudah seharusnya kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III dihukum untuk menyerahkan dan mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar yang merupakan agunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas nama TURUT TERGUGAT kepada PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka petitum angka 4 (empat) gugatan cukup beralasan hukum untuk **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) agar terhadap putusan *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski PARA TERGUGAT mengajukan upaya hukum banding, *verzet*, kasasi (*Uit Voerbaar Bij Voerraad*), Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena syarat sebagaimana ditentukan oleh pasal 180 ayat (1) HIR, SEMA Nomor 3 Tahun 2000, dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tidak terpenuhi, maka petitum angka 5 (lima) gugatan Penggugat haruslah **ditolak**;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 (enam) yang memohon agar ditetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) perhari yang harus dibayar PARA TERGUGAT bila lalai

Halaman 46 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam pasal 606a Rv disebutkan bahwa "sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan Hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa";

Menimbang, bahwa oleh karena pokok gugatan Penggugat adalah hukuman kepada Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan dan mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar yang merupakan agunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas nama TURUT TERGUGAT kepada PENGGUGAT, maka berdasarkan pasal 606a Rv, hukuman pembayaran uang paksa/dwangsom dapat dijatuhkan;

Menimbang, bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan perkara ini, dengan mempertimbangkan rasa keadilan dan kepatutan maka adil kiranya kepada Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari yang harus dibayar bila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 6 (enam) gugatan Penggugat beralasan menurut hukum untuk **dikabulkan** dengan perbaikan jumlah uang paksa yang harus dibayarkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan dalam pokok perkara ini, maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya, Turut Tergugat Konvensi telah mengajukan gugatan Rekonvensi (gugat balik) terhadap Penggugat Konvensi, sehingga untuk selanjutnya dalam rekonvensi ini Turut Tergugat disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan Penggugat disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi pada pokoknya adalah Tergugat Rekonvensi telah melakukan Wanprestasi atas Perjanjian Kredit No. 0009120130815000001 tertanggal 27 November 2013 dengan tidak membaliknamakan Sertipikat Hak Milik No.

Halaman 47 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1479/Kel. Karangmekar, Cimahi atas nama Rumantina Situmorang, seluas 77 m2, NIB 1028020202991 kepada nama Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa tentang gugat balik atau gugat dalam rekonvensi diatur dalam Pasal 132 huruf (a) HIR yang mendefinisikan rekonvensi adalah gugatan yang diajukan tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan penggugat kepadanya;

Bahwa tujuan gugatan rekonvensi ini adalah untuk memenuhi kepentingan pihak Penggugat dan Tergugat, menegakkan asas peradilan sederhana, menghemat biaya dan waktu serta penegakan kepastian hukum;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan petitum gugatan dari Penggugat Rekonvensi, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan tentang apa yang dijadikan dasar gugatan rekonvensi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam suatu gugatan, *fundamentum petendi* atau dasar gugatan merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara. Pemeriksaan dan penyelesaian perkara tidak boleh menyimpang dari dasar gugatan;

Menimbang, bahwa pada umumnya, gugatan perdata didasarkan pada dua hal yakni Tergugat melakukan wanprestasi (cidera janji) atau Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum (PMH);

Menimbang, bahwa wanprestasi adalah tindakan dimana seseorang tidak memenuhi prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Seseorang dikatakan wanprestasi apabila ia melanggar suatu perjanjian yang telah disepakati dengan pihak lain. Tiada wanprestasi apabila tidak ada perjanjian sebelumnya. Sedangkan perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1365 KUHPerdata adalah "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Seseorang dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum apabila perbuatannya bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, atau bertentangan dengan kesusilaan;

Menimbang, bahwa dalam posita angka 4 gugatan rekonvensi, Penggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa "Turut Tergugat (in casu Penggugat Rekonvensi) telah memeriksa ke OJK yang memberi keterangan bahwa tidak tercantumnya kewajiban Kredit TURUT TERGUGAT (in casu Penggugat Rekonvensi) atas KPR yang diberikan PENGGUGAT (in casu

Halaman 48 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb

Disclaimer

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



Tergugat Rekonvensi) kepada TURUT TERGUGAT (in casu Penggugat Rekonvensi), hal tersebut menunjukkan bahwa PENGGUGAT (in casu Tergugat Rekonvensi) tidak mendaftarkan Kredit milik TURUT TERGUGAT (in casu Penggugat Rekonvensi) kepada Instansi/Lembaga yang berwenang;

Menimbang, dari posita angka 4 gugatan rekonvensi tersebut, Majelis Hakim berpendapat Penggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak mendaftarkan Kredit milik TURUT TERGUGAT (in casu Penggugat Rekonvensi) kepada Instansi/Lembaga yang berwenang;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam petitum Gugatan Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi menuntut agar PENGGUGAT (in casu Tergugat Rekonvensi) telah melakukan Wanprestasi atas Perjanjian Kredit No. 0009120130815000001 tertanggal 27 November 2013 dengan tidak membaliknamakan Sertipikat Hak Milik No. 1479/Kel. Karangmekar, Cimahi atas nama Rumantina Situmorang, seluas 77 m³, NIB 1028020202991 kepada nama TURUT TERGUGAT (in casu Penggugat Rekonvensi);

Menimbang, bahwa gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan wanprestasi didasarkan pada ketentuan yang berbeda. Gugatan perbuatan melawan hukum (PMH), didasarkan pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sedangkan Gugatan wanprestasi didasarkan pada Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa apabila gugatan perdata diajukan dengan dasar wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, akan menjadikan gugatan menjadi tidak jelas (*obscuur libel*) karena didasarkan pada dasar hukum yang berbeda. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan bahwa penggabungan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri;

Menimbang, bahwa dengan mencermati posita angka 4 dihubungkan dengan petitum angka 1 gugatan rekonvensi dikaitkan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut menjadikan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonvensi kabur (*obscuur libel*) dan tidak memenuhi syarat formal gugatan, maka gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Halaman 49 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb



DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, sedangkan gugatan rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka Para Tergugat Konvensi berada di pihak yang kalah, karenanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 132a HIR, serta ketentuan perundang-undangan dan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk menyerahkan dan mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 1479/ Kelurahan Karangmekar yang merupakan agunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas nama Turut Tergugat kepada Penggugat;
4. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp. 3.150.000,00 (tiga juta seratus lima puluh rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada Kamis, tanggal 4 Agustus 2022 oleh kami, Daru Swastika Rini, S.H, sebagai Hakim Ketua, Raden Zaenal Arief,

Halaman 50 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., M.H. dan Syihabuddin, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb tanggal 29 Maret 2022, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 9 Agustus 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu Iwan Budi Sofyan, S.H., Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa Tergugat I, dan Kuasa Turut Tergugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Tergugat II, dan Tergugat III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Raden Zaenal Arief, S.H., M.H.

Daru Swastika Rini, S.H.

Syihabuddin, S.H., M.H..

Panitera Pengganti,

Iwan Budi Sofyan, S.H.

Perincian biaya :

Biaya Pendaftaran Gugatan	: Rp.	30.000,00
Biaya Proses	: Rp.	75.000,00
Biaya Redaksi	: Rp.	10.000,00
Biaya Materai	: Rp.	10.000,00
Biaya PNBP	: Rp.	70.000,00

Halaman 51 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 257/Pdt.G/2021/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya Panggilan Sidang	: Rp. 1.775.000,00
Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp. 1.490.000,00
Biaya Sumpah	: Rp. 50.000,00 +
J u m l a h	Rp. 3.150.000,00 (tiga juta seratus lima puluh rupiah)

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)