



P U T U S A N

Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H A M I D, bertempat tinggal di Jalan Buah Batu Dalam III No. 9, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat, disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat** ;

Lawan:

1. **Arjana Darjono Guryana P**, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Bali No 15 A, Kelurahan Merdeka, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Jawa Barat, disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I** ;
2. **PT. Bank Yudha Bhakti/PT. Bank Neo Commerce Tbk**, Kantor Cabang Bandung, beralamat di Jalan Lombok No. 32, Kelurahan Merdeka, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Jawa Barat, disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II** ;
3. **Elsye Javanka, SH., M.kn**, Notaris, beralamat di Komplek Surapati Core AB 15 - Jalan PHH. Mustofa, Kelurahan Pasirlayung, Kecamatan Cibeunying Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, disebut sebagai **Terbanding III semula Tergugat III** ;
4. **Bank Fama International**, bertempat kedudukan di Jalan Asia Afrika No. 115, Kelurahan Kebon Pisang, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Jawa Barat, disebut sebagai **Terbanding IV semula Tergugat IV** ;
5. **Erna Mulia**, pekerjaan Notaris, beralamat di Jalan Batununggal Jelita II No. 88, RT/RW. 003/005, Kelurahan Mengger, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, disebut sebagai **Terbanding V semula Tergugat V** ;

Halaman 1 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



6. **Kepala Kantor Pertanahan BPN/ATR Kota Bandung**, beralamat di Jalan Soekarno-Hatta No 586, Kelurahan Sekejati, Kecamatan Buahbatu, Kota Bandung, Jawa Barat, disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I ;
7. **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)**, bertempat kedudukan di GKN Gedung 'N' Lt.3 No. 114 Braga, Jalan Asia Afrika, Kelurahan Cikawao, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat, disebut sebagai Turut terbanding II semula Turut Tergugat II ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 15/PDT/2022/PT BDG tanggal 10 Januari 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara kedua belah pihak tersebut di atas ;
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 15/PDT/2022/PT BDG tanggal 12 Januari 2022 tentang penetapan hari sidang ;
3. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 92/Pdt.G/2021/PN Bdg, tanggal 18 November 2021 berikut surat-surat lainnya yang terkait dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan surat gugatan tertanggal 28 Januari 2021 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus dibawah Register Nomor 92/Pdt G/2021/PN Bdg, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah Pemilik sebidang tanah sertifikat an. Hamid tgl. 16/11/1968 SHM. No. 4485 Kel. Sukamiskin Gs. Tgl. 23-07-1987 No. 5544/1987 Bandung seluas 176 M2 yang selanjutnya dalam hal ini mohon disebut sebagai **OBJEK SENGKETA**;
2. Bahwa PENGGUGAT sampai saat ini masih menempati dan dalam penguasaan rumah sebagai tempat tinggal;

Halaman 2 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa TERGUGAT I pada tanggal 28 Desember 2011 berminat terhadap OBJEK SENGKETA dengan menyanggupi harga Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah);
4. Bahwa TERGUGAT I menjelaskan kepada PENGGUGAT untuk pembayaran OBJEK SENGKETA akan menggunakan fasilitas KPR dari TERGUGAT II;
5. Bahwa TERGUGAT I pada tanggal 29 Desember 2011, meminta OBJEK SENGKETA yang asli diserahkan kepada TERGUGAT II (Budi Nopriadi, *account Officer*) pada pukul 17.00 WIB atau setelah jam kantor untuk membicarakan harga OBJEK SENGKETA seharga Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) dan apabila kurang dari harga yang disepakati bersama transaksi Jual-Beli ini akan batal dengan sendirinya;
6. Bahwa permasalahan terjadi pada tanggal 18 Januari 2012 diadakan Jual-Beli OBJEK SENGKETA yang dihadiri oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II (Budi Nopriadi, *account Officer*) dan TERGUGAT III yang bertempat di Bank Yudha Bhakti;
7. Bahwa TERGUGAT III membacakan Akta Jual-Beli OBJEK SENGKETA terdapat kalimat pembayaran harga tanah dan rumah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dibayar tunai dan Akta Jual-Beli ini dinyatakan sebagai Kwitansi yang sah, kemudian PENGGUGAT menghentikan apa yang sedang dibacakan oleh TERGUGAT III dan memberitahukan harga yang disepakati sebelumnya adalah Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) dan belum menerima pembayaran;
8. Bahwa TERGUGAT III menyatakan kepada PENGGUGAT untuk pembayaran OBJEK SENGKETA tersebut sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) karena sudah disetujui dalam KPR BANK dan akan dibayar oleh TERGUGAT II kepada PENGGUGAT setelah Akta Jual-Beli dibacakan dan harus ditandatangani oleh Penjual/PENGGUGAT dengan Pembeli/TERGUGAT I;
9. Bahwa PENGGUGAT sangat beralasan terhadap jumlah rincian pembayaran dalam perjanjian tersebut tidak dituangkan dalam Akta Jual-Beli OBJEK SENGKETA antara Penjual/PENGGUGAT dengan Pembeli/TERGUGAT I adalah Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah);
10. Bahwa Jual-Beli OBJEK SENGKETA antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I berbeda dengan Fasilitas KPR antara TERGUGAT I dengan

Halaman 3 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II walaupun objeknya adalah sertifikat, yang mana Jual-Beli harus disepakati oleh para pihak terlebih dahulu yang tertuang dalam akta Jual-Beli;

11. Bahwa PENGGUGAT tetap diminta menandatangani Akta Jual-Beli OBJEK SENGKETA oleh TERGUGAT III dengan alasan akan dibayar oleh TERGUGAT II berdasarkan jaminan perbankan dalam fasilitas KPR TERGUGAT I dan sisanya akan dibayarkan secara terpisah;
12. Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III tetap membujuk PENGGUGAT untuk menandatangani Akta Jual-Beli agar prosesnya lebih cepat yang pada akhirnya PENGGUGAT bersedia untuk melakukan penandatanganan Akta Jual-Beli tersebut;
13. Bahwa TERGUGAT III memberitahukan perihal pembayaran oleh TERGUGAT II kepada PENGGUGAT akan dibayarkan terlebih dahulu dengan membuka Rekening/buku tabungan di BANK TERGUGAT II, namun setelah pembukaan rekening oleh dan atas nama PENGGUGAT sampai dengan waktu yang ditentukan paling lambat 14 (empat belas) hari kerja tidak pernah ada pembayaran dari TERGUGAT II sampai Rekening/buku tabungan di tutup oleh PENGGUGAT;
14. Bahwa PENGGUGAT beberapa kali mendatangi kantor TERGUGAT II untuk menanyakan pembayaran yang dijanjikan akan masuk ke Rekening/buku tabungan PENGGUGAT yang diminta sebelumnya, namun sampai ditutupnya rekening tidak pernah ada keterangan dari pihak TERGUGAT II;
15. Bahwa PENGGUGAT faktanya sebagai **penjual tidak pernah menerima pembayaran dari Pembeli/ TERGUGAT I** yang dijanjikan pembayarannya melalui TERGUGAT II sebagai penjamin perbankan juga diketahui oleh TERGUGAT III, sampai dengan gugatan ini didaftarkan;
16. Bahwa PENGGUGAT sudah beberapa kali mendatangi TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk menanyakan pembayaran yang dijanjikan kepada PENGGUGAT, namun tidak pernah menjadi perhatian, justru saling melemparkan tanggung jawab kepada pihak lainnya;
17. Bahwa PENGGUGAT merasa dirugikan karena tidak mendapatkan kepastian atas pembayaran Jual-Beli OBJEK SENGKETA yang diperjanjikan dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III sampai dengan berubahnya kepemilikan/balik nama OBJEK SENGKETA oleh TURUT TERGUGAT I tanpa ada pemberitahuan persetujuan atas perubahan dari PENGGUGAT;

Halaman 4 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa PENGUGAT memiliki dugaan terhadap TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III melakukan permufakatan jahat atau setidaknya memiliki itikad tidak baik dalam transaksi Jual-Beli OBJEK SENGKETA;
19. Bahwa PENGUGAT baru mengetahui pada tanggal 13 Agustus 2012 sertifikat OBJEK SENGKETA sudah tidak berada lagi di TERGUGAT II dan sudah berpindah kepada TERGUGAT IV;
20. Bahwa PENGUGAT tidak mengetahui bagaimana proses take over kredit dari TERGUGAT II ke TERGUGAT IV menggunakan Fasilitas TERGUGAT I atau hanya sebagai formalitas (*proforma*) untuk proses dialihkan atau over kredit karena tidak pernah ada pengecekan dan appraisal oleh pihak TERGUGAT IV ke tempat OBJEK SENGKETA;
21. Bahwa masalah Jual-Beli OBJEK SENGKETA yang diperjanjikan sebelumnya dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III kemudian berkembang dengan ketidakjelasan yang menyebabkan OBJEK SENGKETA berpindah Nama, termasuk atas Jaminan fasilitas KPR tersebut sudah berpindah dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT IV **sebelum masa satu tahun**, ada dugaan **Fraud** dalam perbankan dalam prosesnya untuk menguntungkan para pihak, sehingga perlu PENGUGAT melakukan upaya hukum;
22. Bahwa PENGUGAT pada tanggal 11 Juli 2013 membuat Laporan Polisi di Polda Jabar tentang Dugaan tindak pidana mengenai tindak pidana penggelapan, sebagaimana dimaksud dalam pasal 372 KUHPidana yang diduga dilakukan oleh TERGUGAT I dengan Laporan Polisi No. Pol: LPB/633/VII/2013/Jabar tanggal 11 Juli 2013 An. Hamid;
23. Bahwa selanjutnya Kepolisian Polda Jabar mengeluarkan Surat No: B/3503/VII/2013/DitReskrim tanggal 15 Juli 2013 melimpahkan kewenangan penyidikan kepada Sat. Reskrim Polrestabes Bandung dengan surat tugas No: B/284/XII/2014/Reskrim tanggal 10 Desember 2014;
24. Bahwa selanjutnya Polrestabes Bandung mengeluarkan Surat Perintah Penghentian Penyidikan Nomor: SPPP/1967.a/XII/2014/Reskrim tanggal 12 Desember 2014 dan Surat Ketetapan Nomor: S.Tap/284.b/XII/2014/Reskrim tanggal 12 Desember 2014 telah menghentikan penyidikan perkara;
25. Bahwa PENGUGAT terhadap penghentian penyidikan tersebut keberatan dengan alasan bahwa Kepolisian telah melanggar pasal 109

Halaman 5 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ayat (2) KUHAP termasuk tidak memiliki kemampuan memanggil dan memeriksa TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang menjadi awal masalahnya yang terindikasi adanya **Fraud** dalam perbankan dan Notaris/PPAT;

26. Bahwa PENGGUGAT mengajukan Praperadilan kepada Pengadilan Negeri Bandung Kelas. IA dengan Nomor: 05/Pid.Pra.per/2015/PN.Bdg, yang keputusannya menyatakan bahwa Surat Ketetapan Nomor: S.Tap/284.b/XII/2014/Reskrim tanggal 12 Desember 2014 adalah sah menurut hukum;

27. Bahwa PENGGUGAT pada tanggal 9 April 2015 melaporkan TERGUGAT III kepada Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Bandung yang hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Majelis Pemeriksa Daerah Notaris Kota Bandung No. 04/BAP/MPDN Kota Bandung/IV/2015 tanggal 21 April 2015 dengan rekomendasi sebagai berikut:

"Fakta Hukum"

- Terjadi Jual Beli antara Pelapor dengan pihak Pembeli;
- Harga yang tercantum dalam akta berbeda dengan yang disepakati;
- Pelapor tidak menerima uang hasil penjualan dari pembeli maupun dari Bank;
- Notaris pada waktu proses balik nama lalai menginformasikan kepada pelapor tentang pembayaran objek jual beli;
- Objek jual beli masih berada dipenguasaan pelapor
- Pelapor mendapat kerugian tidak menerima hasil penjualan, sedangkan sertifikat telah beralih dan telah berganti kepemilikan atas nama pembeli;

Rekomendasi:

Dengan ini Majelis Pemeriksa Daerah Notaris Kota Bandung berpendapat bahwa adanya fakta-fakta hukum tersebut maka patut diduga telah terjadi kelalaian yang dilakukan oleh Notaris (Terlapor);

28. Bahwa TERGUGAT III karena dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif, dimana menurut pasal 1457 KUHperdata menyatakan bahwa Jual-Beli tanah adalah sesuatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya artinya berjanji untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui;

Halaman 6 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Bahwa Perjanjian Jual-Beli yang dianut KUHPerdata hak atas tanah dilakukan dengan membuat akta perjanjian Jual-Beli dihadapan TERGUGAT III, para pihak saling berjanji untuk melakukan suatu prestasi berkenaan dengan hak atas tanah yang menjadi obyek Jual-Beli itu, yaitu memastikan pihak PENGGUGAT untuk menjual dan menyerahkan tanahnya kepada TERGUGAT I dan membayar harganya;
30. Bahwa Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat telah memutus perkara yang dituangkan dalam putusan No.01/PTS/MPWN.Prov.Jabar/III/2016 tanggal 01 Maret 2016 yang amar putusannya: *" menyatakan pengaduan pelapor Hamid SH, dan Rani Rachminar dapat diterima; dan menghukum Terlapor Notaris Elsy Javanka, SH. notaris kota Bandung dengan sanksi berupa usul pemberhentian sementara selama 3 (tiga) bulan kepada Majelis Pengawas Pusat";*
31. Bahwa TERGUGAT III Kemudian melakukan Banding tertanggal 05 Maret 2016 kepada Majelis Pengawas Pusat dan putusannya dituangkan dalam No. M.MPPN.08.16-74 tertanggal 31 Agustus 2016, yang pertimbangannya : *" menimbang bahwa dalam fakta-fakta hukum yang terurai diatas, majelis pemeriksa pusat berpendapat bahwa peming/terlapor telah bertindak tidak cermat, berpihak dan tidak menjaga kepentingan pihak yang berkaitan dalam perbuatan hukum, sehingga peming/terlapor telah melanggar ketentuan pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris";*
32. Bahwa PENGGUGAT pada tanggal 12 Februari 2019 membuat laporan No. Pol : 391/II/2019/JBR/POLRESTABES tentang Pemalsuan Tandatangan dalam **PERNYATAAN** tertanggal 18 Januari 2012 yang diperlihatkan oleh TERGUGAT III (yang menurutnya sebagai tanda pembayaran) pada saat di sidang Majelis Pengawas Daerah (MPD);
33. Bahwa PENGGUGAT setelah meneliti dan mencermati, terbitnya Akta Jual-Beli ini cacat hukum karena telah terjadi kelalaian yang dilakukan oleh TERGUGAT III dengan telah bertindak tidak cermat, berpihak dan tidak menjaga kepentingan pihak yang berkaitan dalam perbuatan hukum, khususnya kepada PENGGUGAT;
34. Bahwa tanpa sepengetahuan dan persetujuan PENGGUGAT, OBJEK SENGKETA telah di daftarkan balik nama oleh TERGUGAT III kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung/TURUT TERGUGAT I, sehingga status

Halaman 7 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

OBJEK SENGKETA menjadi nama TERGUGAT I, tanpa adanya pembayaran kepada PENGGUGAT;

35. Bahwa sebenarnya peristiwa hukum yang terjadi antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III adalah sebagai berikut:

- Jual-Beli OBJEK SENGKETA dengan TERGUGAT I disepakati sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah);
- Jual-Beli OBJEK SENGKETA dengan TERGUGAT I menggunakan jaminan fasilitas KPR dari TERGUGAT II dibuat TERGUGAT III sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan secara terpisah;
- Perihal pembayaran OBJEK SENGKETA oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II atas permintaan TERGUGAT III untuk membayar kepada PENGGUGAT tidak pernah dilakukan;

36. Bahwa dengan demikian hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I bukan merupakan Jual-Beli, sehingga merupakan perbuatan yang bersifat pura-pura yang merupakan penyesatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dengan TERGUGAT II dan melalui TERGUGAT III kepada PENGGUGAT dengan tidak pernah ada pembayaran kepada PENGGUGAT sebagai pihak penjual sampai saat gugatan ini didaftarkan;

37. Bahwa TERGUGAT III dari awal sudah melakukan kesalahan bertindak tidak cermat, berpihak dan tidak menjaga kepentingan pihak yang berkaitan dalam perbuatan hukum seperti yang sudah dilaporkan PENGGUGAT dengan membuat Akta Jual-Beli, tidak mengetahui berapa harga yang diperjual-belikan, tidak memperlihatkan bukti pembayaran oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II dan terbukti secara sembunyi memindahkan OBJEK SENGKETA kepada TERGUGAT I;

38. Bahwa PARA TERGUGAT secara Bersama-sama telah melakukan peralihan OBJEK SENGKETA kepada TERGUGAT I oleh TERGUGAT III dan kemudian TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengalihkan sebagai Penerima Hak Tanggungan kepada TERGUGAT IV, selanjutnya dilakukan lelang oleh TURUT TERGUGAT II dan pemenang lelang tanggal 3 Desember 2020 adalah TERGUGAT V yang diduga menyalahi aturan Sistem Perbankan Nasional dan aturan Pelaksanaan lelang berdasarkan PMK No.27 Tahun 2016, pasal 77 no. 1 pihak-pihak yang dilarang menjadi peserta lelang adalah: (j) Notaris & (k) PPAT;

Halaman 8 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.

Disclaimer

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



39. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka sudah berdasarkan hukum, perbuatan PARA TERGUGAT dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”

40. Bahwa selain itu sesuai dengan Pasal 1449 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

“Perikatan yang dibuat dengan paksaan, penyesatan atau penipuan, menimbulkan tuntutan untuk membatalkannya”

Sehingga perikatan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I sebagaimana diuraikan diatas harus dinyatakan batal demi hukum;

41. Bahwa dikarenakan perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum maka Akta Jual-Beli Nomor: 6 tertanggal 18 Januari 2012 yang dibuat oleh Notaris Elsy Javanka TERGUGAT III merupakan perikatan yang cacat hukum yang mengakibatkan Batal Demi Hukum; sesuai dengan Pasal 1320 yang berbunyi sebagai berikut:

“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

- 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3. Suatu pokok persoalan tertentu;*
- 4. Suatu sebab yang tidak terlarang.*

42. Bahwa dikarenakan proses balik nama didasari oleh Akta Jual-Beli OBJEK SENGKETA yang batal demi hukum, maka perbuatan TURUT TERGUGAT I melakukan balik nama terhadap OBJEK SENGKETA menjadi atas nama TERGUGAT I adalah batal demi hukum;

43. Bahwa akibat dari perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V tersebut, maka PENGUGAT mengalami kerugian materil yaitu sebagai berikut :

- a) Hilangnya penguasaan OBJEK SENGKETA Selama 9 (Sembilan) tahun, PENGUGAT tidak pernah menerima uang hasil Penjualan dari TERGUGAT I Melalui TERGUGAT II yang diperjanjikan sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Halaman 9 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



b) Peralihan nama kepemilikan OBJEK SENGKETA yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT I;

c) Biaya-biaya yang timbul melakukan proses hukum untuk mempertahankan OBJEK SENGKETA yaitu sebagai berikut :

- Biaya Penasehat Hukum untuk membuat Laporan Polisi dan instansi terkait sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
- Biaya Kuasa Hukum untuk menggugat sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- Biaya operasional perkara pidana dan perdata sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Total sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah);

44. Bahwa adapun kerugian imateriil dan kerugian moriil yaitu PENGUGAT telah mengalami kerugian waktu, tenaga dan pikiran selama 9 (sembilan) tahun. Maka sangat beralasan kiranya PENGUGAT menuntut ganti rugi sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);

45. Bahwa agar tuntutan PENGUGAT dapat berjalan dengan baik serta tidak menjadi *illusoir* serta untuk menghindari PARA TERGUGAT akan mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan OBJEK SENGKETA maka PENGUGAT mohon terlebih dahulu agar Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus berkenan untuk meletakkan sita Jaminan (*consevator beslaag*) terhadap :

- a. Sertipikat Hak Milik No: 4485 atas nama ARJANA DARJONO GURYANA P (TERGUGAT I);
- b. Tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Bali No. 15 A Bandung milik TERGUGAT I;
- c. Tanah dan Bangunan yang beralamat di Jl. Lombok 32, Bandung milik TERGUGAT II;
- d. Tanah dan Bangunan yang beralamat di Komp. Surapati core AB 15 Jl. PHH. Mustofa Bandung milik TERGUGAT III;
- e. Tanah dan Bangunan yang terletak beralamat di Jl. Asia Afrika 115 Bandung milik TERGUGAT IV;
- f. Tanah dan Bangunan yang terletak beralamat di Jl. Batununggal Jelita II No. 88 RT/RW 003/005, Kel. Menger Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung milik TERGUGAT V.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas maka PENGUGAT mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus untuk memutuskan, sebagai berikut;

Halaman 10 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PRIMAIR:

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan/atau TERGUGAT IV, TERGUGAT V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUH Perdata;
3. Menyatakan Batal Demi Hukum Akta Jual-Beli Nomor: 6 tertanggal 18 Januari 2012 dengan TERGUGAT I yang dibuat di Kantor Bank Yudha Bakti (TERGUGAT II) oleh ELSYE JAVANKA (TERGUGAT III) Notaris di Kota Bandung dikarenakan cacat FORMIL;
4. Menghukum TURUT TERGUGAT I untuk mencoret balik nama berdasarkan Akte Jual-Beli Nomor: 6 tertanggal 18 Januari 2012.
5. Menyatakan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 4485 atas permohonan TERGUGAT I dari pemegang hak atas nama HAMID (PENGGUGAT) menjadi atas nama ARJANA DARJONO GURYANA P (TERGUGAT I) tidak sah dan/atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
6. Memerintahkan TURUT TERGUGAT I untuk melakukan balik nama kembali Sertipikat Hak Milik Nomor: 4485 menjadi atas nama HAMID (PENGGUGAT) atau menerbitkan sertifikat pengganti kepada PENGGUGAT;
7. Menghukum PARA TERGUGAT untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 4485 yang diterbitkan oleh Kantor ATR/BPN Kota Bandung kepada PENGGUGAT secara sukarela;
8. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V untuk mengganti kerugian Imateril dan moril secara tanggung renteng sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir beslag*) terhadap:
 - 1) Sertipikat Hak Milik Nomor: 4485 atas nama ARJANA DARJONO GURYANA P (TERGUGAT I);
 - 2) Tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Bali No. 15 A Bandung milik TERGUGAT I;
 - 3) Tanah dan Bangunan yang beralamat di Jl. Lombok 32, Bandung milik TERGUGAT II;
 - 4) Tanah dan Bangunan yang beralamat di Komp. Surapati core AB 15 Jl. PHH. Mustofa Bandung milik TERGUGAT III.

Halaman 11 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5) Tanah dan Bangunan yang beralamat di Jl. Asia Afrika 115 Bandung milik TERGUGAT IV.
 - 6) Tanah dan Bangunan yang beralamat di Jl. Batununggal Jelita II No. 88 RT/RW 003/005, Kel. Mengger Kec. Bandung Kidul milik TERGUGAT V.
 10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsang) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai Para Tergugat melaksanakan Putusan Perkara ini dengan baik, seketika dan sempurna;
 11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding ataupun kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*);
 12. Memerintahkan PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap putusan *a quo*;
 13. Menghukum PARA TERGUGAT membayar biaya perkara *aquo*;
- Apabila Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus berpendapat lain

SUBSIDAIR:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Jawaban tertanggal 27 Mei 2021 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

GUGATAN PENGGUGAT KONTRADIKTIF ANTARA POSITA DAN PETITUM SEHINGGA KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa sebagaimana Posita angka 1 pada Surat Gugatan tertanggal 28 Januari 2021, Penggugat mendalilkan "Bahwa Penggugat adalah Pemilik sebidang tanah sertifikat a.n Hamid tgl. 16/11/1968 No. 4485 Kel. Sukamiskin Tgl. 23-07-1987 No.5544/1987 Bandung Seluas 176 m² yang selanjutnya dalam hal ini mohon disebut sebagai Objek Sengketa".
2. Bahwa dalam Petitum Surat Gugatan tertanggal 28 Januari 2021, Penggugat mengatakan "Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 4485 atas nama ARJANA DARJONO GURYANA P (TERGUGAT I)".
3. Bahwa, terlihat jelas antara dasar Gugatan (Posita/*fundamentum petendi*) dengan tuntutan (Petitum) terdapat saling bertentangan yang berakibat hukum **Gugatan Penggugat** tidak jelas (*Obscuur Libel*), bahwa menurut

Halaman 12 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



M. Yahya Harahap dalam bukunya tentang **Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan** ed. Kedua, hlm 519 menjelaskan “*karena ada pertentangan antara objek gugatan dalam posita dengan objek gugatan dalam Petitum*”. sebagaimana dalam Yurisprudensi:

Putusan MA-RI No. 556/K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1974, yang menyatakan :

“ *jika objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat di terima.*”

Putusan MA-RI No.67/k/Sip/1975, tanggal 13 Mei 1975 yang menyatakan:

“*petitum tidak sesuai dengan posita, maka permohonan kasasi dapat diterima dan putusan pengadilan tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan.*”

4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan dalil-dalil tersebut maka telah terbukti Gugatan Penggugat tidak jelas (Obscuur libel) karena tidak terdapat kesesuaian antara dasar Gugatan (Posita/ fundamentum petendi) dengan Tuntutan (Petitum) dalam Gugatan tersebut yang berakibat fatal karena tidak jelas maksud dan tujuan PENGGUGAT dalam menggugat Tergugat I.
5. Bahwa oleh karena dalil atau posita gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, maka konsekuensi yuridisnya gugatan Penggugat harus pula dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijk Verklaard***)

GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN OBJECTO KARENA PERMOHONAN SITA

BERSIFAT UNDUE PROCESS

6. Bahwa sebagaimana Posita Penggugat pada angka 1 Objek Sengketa dalam perkara yang digugat oleh Penggugat yakni Sertifikat a.n Hamid tgl. 16/11/1968 No. 4485 Kel. Sukamiskin Tgl. 23-07-1987 No.5544/1987 Bandung Seluas 176 m², yang berdasarkan angka 2 Posita Surat Gugatan tertulis “*Bahwa Penggugat sampai saat ini masih menempati dan dalam penguasaan rumah sebagai tempat tinggal*”
7. Bahwa pada Petitum surat Gugatan Penggugat Angka 9, Penggugat memohon dilakukan sita jaminan terhadap
 - 1) Sertipikat Hak Milik Nomor: 4485 atas nama ARJANA DARJONO GURYANA P (TERGUGAT I)

Halaman 13 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Tanah dan Bangunan yang beralamat di Jl. Bali No.15A Bandung milik TERGUGAT I
- 3) Tanah dan Bangunan yang beralamat di Jl. Lombok 32, Bandung milik TERGUGAT II
- 4) Tanah dan Bangunan yang beralamat di Komp. Surapati core AB 15 Jl. PHH Mustofa Bandung milik TERGUGAT III
- 5) Tanah dan Bangunan yang beralamat di Jl. Asia Afrika 115 Bandung milik TERGUGAT IV
- 6) Tanah dan Bangunan yang beralamat di Jl. Batununggal Jelita II No. 88 RT.03 RW.05 Kel. Mengger Kec. Bandung Kidul milik TERGUGAT V
8. Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya tentang **Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan ed. Kedua, hlm 356 - 357** yang pada prinsipnya menjelaskan Penyitaan yang ekstrem melampaui jumlah gugatan, merupakan tindakan **Undue Process** atau tidak sesuai dengan hukum acara, selain itu Penyitaan juga terbatas pada barang yang disengketakan (Objek Sengketa) dengan batasan:
 - Permintaan sita yang dapat diajukan penggugat hanya terbatas pada barang yang disengketakan, tidak boleh melebihi barang itu,
 - Sekiranya penggugat dalam permintaan sita mengajukan barang lain di luar barang sengketa, dan menolak untuk selebihnya
 - Mengabulkan sita diluar barang yang disengketakan, tidak mempunyai urgensi dan relevansi, malah merupakan pemerkosaan terhadap harta kekayaan tergugat.
9. Bahwa, oleh karena objek Gugatan dikuasai oleh Penggugat dan dituntut oleh Penggugat melebihi nilai Gugatan, maka gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah **Error In Objecto** dan oleh karenanya gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)
KELIRU PIHAK YANG DITARIK PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT BERSIFAT ERROR IN PERSONA
10. Bahwa menurut **Ny. Retnowulan Sutantio, S.H.** dalam bukunya **Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek hal. 2**, terdapat batasan yang harus dipatuhi Penggugat dalam menyampaikan gugatan, dimana dijelaskan "orang yang merasa bahwa haknya itu dilanggar disebut penggugat sedang bagi orang yang ditarik kemuka pengadilan karena ia dianggap melanggar hak seseorang atau beberapa orang itu, disebut

Halaman 14 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.

Disclaimer

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



tergugat”, selain itu diterangkan juga pada buku Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., menurut Yurisprudensi, **Gugatan Cukup Ditujukan Kepada Yang Nyata Menguasai Barang Sengketa** (lihat putusan Mahkamah Agung tertanggal 1 Agustus 1983 No. 1072 K/Sip/1982, termuat dalam Yurisprudensi Indonesia, diterbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, penerbitan 1983-I, halaman 191).

11. Bahwa dalam Posita Penggugat angka 2 disebutkan “*Bahwa Penggugat sampai saat ini masih menempati dan dalam penguasaan rumah sebagai tempat tinggal*”, dimana yang dimaksud menempati dan penguasaan tersebut ialah objek Gugatan, sehingga sesuai dengan Gugatan Penggugat, Tergugat I tidak menguasai objek sengketa sebagaimana yang disebutkan oleh Penggugat.
12. Bahwa Tergugat I tidak patut ditarik sebagai pihak dalam perkara ini oleh karena Objek Sengketa sebidang tanah dengan sertifikat a.n Hamid tgl. 16/11/1968 No. 4485 Kel. Sukamiskin Tgl. 23-07-1987 No.5544/1987 Bandung Seluas 176 m² dalam penguasaan Penggugat, sedangkan Tergugat I tidak menguasai objek sengketa tersebut.
13. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, bentuk atau jenis eksepsi **Error In Persona** yang dapat diajukan, meliputi peristiwa berikut:
 - a) Eksepsi dikualifikasi atau *gemis aanhoedanigheid*.
 - b) Keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat.
 - c) *Exceptio plurium litis consortium*
14. Bahwa selain itu Penggugat telah tidak hati-hati dalam merumuskan siapa saja Pihak-Pihak yang dapat ditarik masuk kedalam pihak yang berperkara, karena Penggugat hanya asal menarik pihak-pihak yang menjadi Tergugat tanpa mempertimbangkan kepentingan masing-masing. Sebagaimana **M. Yahya Harahap** dalam bukunya **HUKUM ACARA PERDATA Gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan** hlm 117 “Penggugat harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, Begitu juga pihak yang ditarik sebagai tergugat, harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas. Apabila orang yang ditarik sebagai pihak keliru dan salah, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil” sehingga gugatan dapat dinyatakan **Error in Persona**.

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 15 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa **Tergugat I** menolak secara tegas alasan-alasan maupun dalil-dalil Penggugat baik pada Gugatan maupun Replik Penggugat untuk seluruhnya kecuali yang diakui secara tegas oleh **Tergugat I**.
2. Bahwa Tergugat I menolak posita angka 3 Gugatan Penggugat, karena Tergugat I telah menyampaikan hendak membeli Objek Sengketa dan hanya menyanggupi pembelian seharga Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) dan hal tersebut sudah disampaikan Tergugat I kepada Penggugat
3. Bahwa benar pembayaran Objek sengketa menggunakan fasilitas KPR Tergugat II, akan tetapi Penggugat sendiri menyetujui hal tersebut.
4. Bahwa Tergugat I menolak secara Tegas Posita angka 5, 6 dan 7 Gugatan Penggugat oleh karena tidak sesuai fakta hukum dan fakta yang sebenarnya, dalam jawaban ini Tergugat I kemukakan fakta yakni angka kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat yakni Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) dan Tergugat II sanggup memberikan KPR sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Rupiah) sehingga disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat sisanya akan dibayarkan secara Tunai.
5. Bahwa Tergugat I membantah dalil Gugatan Penggugat pada poin 9, oleh karena dalil ini mengada-ngada dan tidak sesuai fakta hukum dan fakta di lokasi, karena tidak pernah ada kesepakatan antara Penggugat (Penjual) dan Tergugat I (Pembeli) mengenai nilai Jual-Beli sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah).
6. Bahwa Penggugat telah mengaburkan fakta sebenarnya, karena Tergugat I telah melakukan Pembayaran terlebih dahulu sebagai DP sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah)
7. Bahwa faktanya Penggugat sendiri yang telah menghambat proses transaksi jual-beli Objek Sengketa, hal tersebut karena setelah penandatanganan Akta Jual Beli Penggugat meminta agar pembayaran dibayarkan oleh Tergugat II ke Rekening Rani, dan ketika akan dilakukan pembayaran dengan *transfer* (pemindah bukuan) ke Rekening Penggugat, Penggugat menolak dan memaksakan agar pembayaran dilakukan ke Rekening Rani dengan nilai Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah)
8. Bahwa pemaksaan pembayaran dengan nilai Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta) yang dimintakan Penggugat ketika akan dilakukan pembaruan ke Rekening Penggugat tentu sudah tidak sesuai dengan kesepakatan awal yakni Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah)

Halaman 16 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa menolak secara tegas posita angka 17 dan angka 18, karena justru Penggugat merupakan Penjual yang tidak beritikad baik dimana tiba-tiba meminta pembayaran Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) dan menolak agar dilakukan transfer ke Rekening Penggugat yang justru menghambat administrasi jual-beli.
10. Bahwa dalam transaksi jual beli sebidang tanah sertifikat a.n Hamid tgl. 16/11/1968 No. 4485 Kel. Sukamiskin Tgl. 23-07-1987 No.5544/1987 Bandung Seluas 176 m² Penggugat sebagai pembeli merupakan seorang yang mengerti hukum dan **ARJANA DARJONO GURYANA P** sebagai Prinsipal Tergugat I merupakan seorang yang awan hukum, tetapi dari kejadian ini diduga justru Penggugat memanfaatkan keadaan hukum sehingga membuat Tergugat I dalam perkara a quo harus mengalami kerugian karena pembelian sebidang tanah sertifikat a.n Hamid tgl. 16/11/1968 No. 4485 Kel. Sukamiskin Tgl. 23-07-1987 No.5544/1987 Bandung Seluas 176 m².
11. Bahwa terhadap posita angka 18, justru Tergugat I menduga **Penggugat yang telah beritikad tidak baik** dengan memanfaatkan keadaan karena adanya kepentingan pribadi Penggugat atau perikatan Penggugat dengan pihak lain.
12. Bahwa Tergugat I melakukan Take Over kredit dari Tergugat II ke Tergugat IV dikarenakan angsuran yang terus berjalan tetapi Tergugat I harus mengeluarkan biaya untuk menyelesaikan permasalahan perkara a quo, sehingga untuk mengamankan Objek Sengketa Tergugat I melakukan take over kredit.
13. Bahwa berkenaan dengan posita angka 22, 23 dan 24, terhadap Laporan Polisi yang dilakukan Penggugat telah dikeluarkan Surat Perintah penghentian Penyidikan dan telah juga dilakukan Gelar Perkara dimana hasilnya Jelas Tergugat I tidak melakukan Kejahatan atau Pelanggaran yang bersifat melawan hukum.
14. Bahwa Tergugat I merupakan Pembeli beritikad baik, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1267 K/Pdt/2021 dalam pertimbangannya "*Pembeli yang beritikad baik harus selalu dilindungi dan jual beli yang telah dilakukan harus dianggap sah*".
15. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas posita angka 35 Gugatan Penggugat, karena sebagaimana kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I, nilai jual beli rumah tersebut yakni sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dimana nilai KPR dari Tergugat II yakni sebesar

Halaman 17 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta akan dibayarkan secara tunai selain itu sebelumnya Tergugat telah terlebih dahulu memberikan DP sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat.

16. Bahwa harga yang berubah diatas nilai kesepakatan merupakan tindakan sepihak Penggugat yang diluar kesepakatan, selain itu permintaan Penggugat yang meminta pencairan KPR ke Pihak Lain telah menghambat proses transaksi.

17. Bahwa kerugian yang dikemukakan Posita angka 43 Gugatan Penggugat, tidak didasari fakta yang ada serta mengada-ada, sebagaimana dikemukakan Tergugat I sebelumnya nilai yang diperjanjian berkenaan dengan jual beli Objek Sengketa yakni Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan biaya-biaya lain berkenaan dengan biaya Penasehat hukum bertentangan dengan hukum dimana dalam hukum acara perdata Pasal 123 HIR / 147 RBG tidak ada kewajiban bagi Penggugat dalam menggunakan Jasa Advokat, selain itu sebagaimana Putusan Nomor 3557 K/Pdt/2015 "*bahwa biaya advokat adalah tanggung jawab dan kewajiban yang sudah disepakati Penggugat sendiri, sehingga tidak tepat bila dibebankan kepada Tergugat*" sehingga tidak dibenarkan apabila Penggugat membuat Biaya kerugian imateril untuk Jasa Kuasa Hukum.

18. Bahwa Penggugat telah meminta dilakukan sita, yang tidak beralasan karena permasalahan ini timbul disebabkan oleh Penggugat sendiri yang telah menghambat proses transaksi jual beli ini.

19. Bahwa demikian juga tuntutan Gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan harus pula ditolak ;.

Berdasarkan segala apa yang terurai di atas baik pada bagian **TERGUGAT I** memohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan untuk memberikan putusannya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi **TERGUGAT I**;
2. Menyatakan Gugatan **PENGUGAT** Tidak Jelas atau Kabur (**Obscuur Libel**) atau Salah Objek (**Error in Objecto**) atau Keliru pihak yang ditarik sebagai pihak (**Error in Persona**) oleh karenanya Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**)

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 18 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



1. Menolak gugatan PENGUGAT seluruhnya atau setidaknya gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*)
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat diajukannya Gugatan ini.

Atau :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan Jawaban tertanggal 27 Mei 2021 yang berbunyi sebagai berikut:

I. EKSEPSI

A. GUGATAN DIDASARI ITIKAD BURUK (*EXEPTIO DOLI PRAECENTIS/VEXATIOUS LITIGATION*)

Bahwa pada posita poin 2 gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa penggugat saat ini menempati dan menguasai tanah sebagaimana SHM 4485/Sukamiskin Gs Tgl. 23 Juli 1987 No. 5544/1987.

Kemudian pada posita poin 12 gugatannya, penggugat menyatakan menandatangani akta jual beli **nomor 6 Tanggal 18 Januari 2012 yang dibuat di hadapan Tergugat III.**

Gugatan ini patut diduga semata-mata diajukan untuk menghindari lelang eksekusi Hak tanggungan seperti yang diakui Penggugat pada posita poin 37 surat gugatannya.

Hal ini membuktikan adanya itikad buruk Penggugat yang tidak mau meninggalkan rumah yang telah dijualnya kepada Tergugat I lalu mengajukan gugatan ini dengan menuntut ganti kerugian kepada Tergugat II yang telah membiayai sebagian harga pembelian objek sengketa *a quo* dan sebagai pemegang hak tanggungan yang sudah dialihkan kepada Tergugat IV. Hal ini menunjukkan adanya niatan dari Penggugat untuk menghindar dari kewajibannya untuk mengosongkan objek sengketa sekaligus mendapat keuntungan tidak sah dengan memanfaatkan/menyalahgunakan jalur litigasi melalui pengadilan dan sangat merugikan hak subjektif tergugat II.

Bahwa gugatan yang ditujukan untuk merugikan hak subjektif seseorang yang dijamin peraturan perundang-undangan adalah

Halaman 19 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



gugatan yang menjengkelkan atau *vexatious litigation/lawsuit*. Menurut Black's Law Dictionary (9th edition) USA, terbitan Thomson Reuters, tahun 2009 *Vexatious litigation/lawsuit* adalah "*a lawsuit instituted maliciously and without good grounds, meant to create trouble and expense for party being sued*". Atau dengan kata lain gugatan diajukan dengan itikad jahat dan tanpa dasar-dasar yang jelas yang dimaksudkan untuk memberikan pihak tergugat masalah serta pengeluaran finansial; Gugatan dengan itikad buruk atau *vexatious litigation/lawsuit* dalam praktek peradilan Indonesia diartikan sebagai **gugatan yang bertentangan dengan hak subjektif orang lain serta bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati yang harus dimiliki seseorang**. Hal tersebut dinormakan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1228/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel tanggal 28 Februari 2008 sebagai berikut:

"Menimbang bahwa ternyata dalam perkara ini Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi walaupun menyadari sepenuhnya telah menerima pembayaran penyelesaian Tanggungjawab perdata terhadap kerugian yang timbul tersebut, tetapi ternyata menuntut lagi pembayaran ganti kerugian tersebut dan mengingkari fakta yang sebenarnya yang mana hal ini menunjukkan adanya itikad jahat atau itikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan bertentangan dengan hak subjektif orang lain serta bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati yang harus dimiliki seseorang (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) dalam pergaulan hidup bermasyarakat yang merupakan kriteria dari perbuatan melawan hukum".

(cetak tebal dari Tergugat II).

Berdasarkan fakta-fakta dan dalil tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada majelis hakim yang mulia untuk menyatakan

Halaman 20 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



gugatan ini tidak dapat diterima karena diajukan dengan itikad buruk (*Exemptio Doli Praeentis/Vexatious Litigation*).

B. GUGATAN TIDAK JELAS (*OBSCURE LIBEL*)

Bahwa pada posita poin 15 gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa “Penggugat tidak pernah menerima pembayaran dari Tergugat I yang “dijanjikan” pembayarannya melalui tergugat II sebagai penjamin perbankan”, namun Penggugat tidak menunjukkan kapan, di mana, dalam dokumen apa hal tersebut dijanjikan.

Bahwa pada posita poin 15, Penggugat juga menyatakan bahwa Tergugat II sebagai penjamin perbankan namun tidak menyebutkan dasar dalam perjanjian apa yang mengikat Tergugat II sebagai penjamin perbankan untuk transaksi antara Penggugat dan Tergugat I.

Hal ini menunjukkan ketidakjelasan dasar fakta (*Fetelijke gronden*) dan dasar hukum (*recht gronden*) dari dalil tersebut. Dengan demikian gugatan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena tidak jelas.

C. GUGATAN KURANG PIHAK (*LITIS PLURIUM CONSORTIUM*)

Bahwa pada posita poin 5 surat gugatan, Penggugat mendalilkan bahwasannya:

“Pada tanggal 29 Desember 2021 tergugat I meminta Objek sengketa yang asli diserahkan kepada Tergugat II (Budi Nopriadi, account officer) pada pukul 17.00”

Namun Penggugat tidak menarik **Budi Nopriadi** sebagai Tergugat.

Bahwa menurut yurisprudensi Mahkamah Agung dalam [Putusan No. 1642 K/Pdt/2005](#) “Ketidaklengkapan dalam merumuskan subjek yang seharusnya menjadi Tergugatnya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi error in persona/kesalahan subjek hukum maka gugatan tidak bisa diterima/Niet Ontvankelljk Verklaard.”

Selain yurisprudensi di atas, menurut doktrin M Yahya Harahap SH dalam bukunya yang berjudul “*Hukum Acara Perdata*” Jakarta: Sinar Grafika, Cetakan ke 9, November 2009, halaman 503, *“Exceptio Plurium Litis Consortium apabila orang yang* Halaman 21 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



ditarik sebagai tergugat tidak lengkap. Atau orang yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap. Masih ada yang harus dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat, baru sengketa yang dipersalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh."

Bahwa berdasarkan dalil dan dasar hukum di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia menjatuhkan putusan yang menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena dalam gugatan ini terjadi error in persona dalam bentuk plurium litis consortium atau kurang pihak.

D. GUGATAN CACAT FORMALITAS KARENA SEHARUSNYA GUGATAN DIAJUKAN DALAM BENTUK GUGATAN WANPRESTASI (*PROCESSUELE EXCEPTIE*)

Bahwa gugatan ini pada intinya diajukan karena Penggugat tidak menerima pembayaran yang disepakati secara tertulis dalam Akta Jual Beli nomor 6 Tanggal 18 Januari 2012 yang dibuat di hadapan Tergugat III, yakni sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah), dengan demikian gugatan ini semestinya diajukan terhadap Tergugat II dalam format wanprestasi, namun Penggugat mencampurkan formatnya dengan gugatan pembatalan perjanjian dan mengajukannya dalam bentuk perbuatan melawan hukum.

Susunan gugatan yang demikian menunjukkan bahwa dasar gugatan Penggugat adalah berasal dari suatu perjanjian namun dalam posita dan petitum gugatan, Penggugat justeru meminta majelis hakim untuk menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan membatalkan perjanjian. Secara prosesual, hal ini mengacaukan tertib hukum acara, karena gugatan yang didasari pada hubungan hukum yang lahir dari perjanjian semestinya diformat dalam bentuk gugatan wanprestasi, yang dasar hukumnya adalah Pasal 1243 KUHPerdata. Sementara gugatan perbuatan melawan hukum dasar hukumnya adalah Pasal 1365 KUHPerdata. Sedangkan gugatan pembatalan perjanjian dasar hukumnya adalah Pasal 1266 KUHPerdata dan Pasal 1267 KUHPerdata (jika disertai ganti kerugian).

Halaman 22 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



Bahwa pada dasarnya, gugatan yang demikian tidaklah dapat dibenarkan dan bertentangan dengan hukum acara yang berlaku sebagaimana telah dikuatkan oleh yurisprudensi Mahkamah Agung RI dan doktrin ahli sebagai berikut:

Yurisprudensi

a. Putusan MA RI No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 yang pada intinya menormakan:

“Penggabungan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula”;

b. Putusan MA RI No. 879/K/Pdt/1999 tanggal 29 Januari 2001 yang pada intinya menormakan:

“Bahwa suatu gugatan yang didasarkan atas dasar “Perbuatan Melawan Hukum”, tidak dapat diajukan sebagai akibat dari suatu “ingkar janji”, karena keduanya diatur dalam pasal-pasal yang berbeda dalam KUHPdata yaitu “perbuatan melawan hukum” dalam Pasal 1365 KUHPdata dan “wanprestasi” dalam Pasal 1243 KUHPdata, juga “akibat hukum” yang dapat dituntut dari akibat perbuatan itu adalah berbeda”.

Doktrin Ahli

M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Pertama, April 2005, Halaman 455 dan 456 pada pokoknya menyatakan:

“... Pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum ditinjau dari sumber, bentuk dan wujudnya. Oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan:

- **Tidak dibenarkan mencampuradukkan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum;**
- **Dianggap keliru merumuskan dalil perbuatan melawan hukum dalam gugatan jika yang terjadi in konkreto secara realistis adalah wanprestasi;**

Halaman 23 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



- **Atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan wanprestasi, sedangkan peristiwa yang terjadi secara objektif ialah Perbuatan Melawan Hukum;**

(Cetak tebal dari Tergugat c.q Turut Tergugat I).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti dengan jelas bahwa penggabungan dan/atau pencampuradukan antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan masalah wanprestasi dan pembatalan perjanjian mengakibatkan gugatan menjadi cacat formalitas dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

II. JAWABAN

Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya dan mohon kepada Majelis hakim yang mulia agar jawaban ini dibaca sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan eksepsi di atas. Bersama ini Tergugat II mengajukan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Hubungan hukum jual-beli hanya terjadi antara Penggugat dengan tergugat I dan tidak ada kaitan dengan Tergugat II. Sedangkan hubungan hukum tergugat II adalah dengan Tergugat I, yakni berdasarkan Akta perjanjian kredit nomor 11 tanggal 18 Januari 2012 yang dibuat di hadapan Elsy Javanka SH notaris di Bandung (Tergugat III) dan sama sekali tidak ada hubungannya dengan Penggugat yang mana pencairan kredit sudah dilakukan;
2. Bahwa hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II bermula dari permohonan Tergugat I untuk mengajukan kredit sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) kepada Tergugat II. Permohonan tersebut disetujui oleh Tergugat II melalui surat nomor 320/BYB-0BDG/X/2011 tanggal 14 Oktober 2012 untuk memberikan fasilitas kredit dalam bentuk **Pinjaman Installment** berupa uang sebanyak-banyaknya sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang akan dipergunakan untuk kebutuhan consumer;
3. Bahwa kredit tersebut kemudian diikat dengan syarat dan ketentuan yang dituangkan dalam Akta nomor 11 tanggal 18 Januari 2012 yang dibuat di hadapan Elsy Javanka SH notaris di Bandung (Tergugat III),

Halaman 24 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



dan plafond kredit tersebut sudah dicairkan kepada Tergugat I selaku debitur;

4. Dengan dicairkannya plafond kredit oleh Tergugat II kepada Tergugat I, maka kewajiban Tergugat II selaku kreditor sudah selesai. Dengan demikian tidak ada kaitan Tergugat II dengan transaksi jual beli objek tersebut. Untuk itu, dalam pemberian kredit ini, Penggugat tidak memiliki hubungan hukum/kepentingan dengan Tergugat II. Dengan tidak adanya kepentingan ini, maka Penggugat tidak seharusnya menggugat Tergugat II (*Point d'entrée point d'action*);

5. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat pada posita poin 4 dan 15 surat gugatan yang menyatakan bahwa:

Posita Poin 4:

"Pembayaran objek sengketa akan menggunakan fasilitas dari TERGUGAT II".

Posita Poin 15:

"Penggugat tidak pernah menerima pembayaran dari Tergugat I yang "dijanjikan" pembayarannya melalui tergugat II sebagai penjamin perbankan".

Majelis hakim yang mulia, kedua dalil ini tidak memiliki dasar hukum (*recht gronden*) dan dasar fakta (*recht gronden*) serta mengada-ada, karena:

- 5.1. Tergugat II tidak pernah menjanjikan hal demikian;
- 5.2. Tergugat II tidak terikat perjanjian apapun dengan Penggugat baik sebagai kreditor, penjamin perbankan, maupun lainnya;

Dengan demikian dalil ini harus dinyatakan tidak berdasar dan harus ditolak.

6. Bahwa pada posita poin 6 dan poin 7 Penggugat pada intinya mendalilkan bahwa pada tanggal 18 Januari 2012 telah diadakan Jual – Beli OBJEK SENGKETA di kantor Tergugat II dengan harga pembayaran tanah dan rumah sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah). Dalil ini keliru, tidak berdasar dan harus ditolak, karena pengikatan yang dilakukan pada tanggal 18 Januari 2012 di kantor Tergugat II dengan nilai pengikatan sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) tersebut adalah pengikatan kredit antara Tergugat I selaku debitur dengan Tergugat II selaku Kreditor. Hal ini membuktikan tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II.

Halaman 25 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian dalil ini harus dinyatakan tidak berdasar dan harus ditolak.

7. Bahwa Tergugat II tidak mengetahui dan tidak berkepentingan dengan harga jual beli yang disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I serta berapa harga jual beli yang dituangkan dalam akta jual beli seperti yang didalilkan Penggugat dalam poin 9 dan 10 posita gugatannya. Dan apabila harga jual beli Penggugat dengan Tergugat I berbeda dengan plafond kredit yang diberikan Tergugat II kepada Tergugat I, maka hal itu menjadi hak dan kewenangan Tergugat II sebagai kreditor Tergugat I. Jika harga yang disepakati Penggugat dengan Tergugat I adalah Rp. 550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah) sedangkan kredit dari Tergugat II adalah sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah), maka menjadi kewajiban Tergugat I selaku pembeli untuk membayar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dari kekurangannya.
8. Bahwa pada faktanya, pada akhirnya Penggugat menandatangani akta jual beli tersebut (vide posita poin 12);
9. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil yang disampaikan Penggugat pada poin 13, 14 dan 15 posita surat gugatannya. Karena dalil ini tidak berdasarkan hukum dan fakta. Sebab tidak ada satupun perjanjian yang mewajibkan Tergugat II untuk membayar kepada Penggugat. Selaku kreditor Tergugat I, Tergugat II hanya wajib membayar pencairan kredit kepada Tergugat I selaku debitor.
Dengan demikian dalil ini harus dinyatakan tidak berdasar dan harus ditolak.
10. Bahwa pada posita poin 16 surat gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa: ***"Penggugat sudah beberapa kali menanyakan pembayaran kepada Tergugat II dan Tergugat III, namun tidak menjadi perhatian, justru saling melemparkan tanggungjawab kepada pihak lainnya"***. Dalil ini tidak berdasar hukum, karena Tergugat II tidak bertanggungjawab atas pembayaran apapun kepada Penggugat, sebab tidak ada hubungan hukum yang mewajibkan Tergugat II untuk melakukan pembayaran apapun kepada Penggugat;
Dengan demikian dalil ini harus dinyatakan tidak berdasar dan harus ditolak.
11. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil pada posita poin 17 surat gugatan yang pada intinya menyatakan:

Halaman 26 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.

Disclaimer

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



“Bahwa Penggugat merasa dirugikan karena tidak mendapatkan kepastian atas pembayaran jual beli objek sengketa yang diperjanjikan dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sampai dengan berubahnya kepemilikan/balik nama Objek Sengketa oleh Turut tergugat I”.

Dalil ini tidak memiliki dasar fakta (*feitlijke gronden*) dan dasar hukum (*recht gronden*), Sebab tidak ada satupun perjanjian yang mewajibkan Tergugat II untuk membayar kepada Penggugat. Selaku kreditor Tergugat I, Tergugat II hanya wajib membayar pencairan kredit kepada Tergugat I selaku debitor.

Terkait dengan berubahnya kepemilikan/balik nama OBJEK SENGKETA, Tergugat II selaku pemegang hak tanggungan, menerima dan mengikat objek hak tanggungan sudah atas nama ARJANA DARJONO GURYANA.

Dengan demikian dalil ini harus dinyatakan tidak berdasar dan harus ditolak.

12. Bahwa pada poin 18 posita, Penggugat menyatakan memiliki dugaan terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan permufakatan jahat atau setidaknya memiliki itikad tidak baik dalam transaksi jual-beli objek sengketa. Dalil ini mengada-ada dan tidak berdasar serta tidak didukung alasan yang logis dan jelas, dengan demikian harus ditolak.

13. Bahwa pada posita poin 19 Penggugat pada intinya mendalilkan bahwa yang bersangkutan tidak mengetahui bahwa objek sengketa telah berpindah dari Tergugat II kepada Tergugat IV dan pada posita poin 20, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat tidak mengetahui proses take over kredit dari Tergugat II ke Tergugat IV menggunakan fasilitas Tergugat I. Dalil ini tidak memiliki dasar hukum karena secara hukum, piutang/hak tagih Tergugat II kepada Tergugat I merupakan asset Tergugat II (benda bergerak tidak berwujud) yang dapat dialihkan kepada pihak manapun, termasuk kepada Tergugat IV tanpa wajib diberitahukan kepada Penggugat.

14. Bahwa pada posita poin 21 Penggugat juga mendalilkan bahwa **“Jaminan fasilitas KPR tersebut sudah berpindah dari Tergugat II kepada Tergugat IV sebelum masa satu tahun, ada dugaan *fraud***

Halaman 27 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



dalam perbankan prosesnya untuk menguntungkan para pihak”.

Dalil ini tidak berdasar hukum karena perpindahan jaminan kredit, dalam hal ini kredit consumer (bukan KPR) merupakan akibat hukum dari beralihnya hak tagih kepada tergugat IV, hal ini sesuai dengan sifat hukum jaminan hak tanggungan yang bersifat aksesoir dan tak ada ketentuan yang membatasi pengalihan hak tagih dalam kurun waktu 1 tahun;

15. Bahwa pada posita poin 22 s.d poin 26 Penggugat menceritakan bahwa yang bersangkutan membuat laporan polisi di POLDA JABAR c.q Polrestabes Bandung terhadap Tergugat I atas dugaan tindak pidana penggelapan sebagaimana dimaksud Pasal 372 KUHPidana, namun tidak menjelaskan atas perbuatan apa perkara tersebut dilaporkan dan apa relevansi laporan polisi tersebut terhadap jual beli dan perubahan kepemilikan SHM 4485/Sukamiskin Gambar Situasi Tgl. 23 Juli 1987 No. 5544/1987 yang dipermasalahkan dalam gugatan ini. Dengan demikian, dalil-dalil *a quo* tidak relevant, tidak berdasar dan harus ditolak;

16. Bahwa pada posita poin 33 surat gugatan, Penggugat mendalilkan bahwasannya terbitnya akta jual beli ini cacat hukum karena Tergugat III telah bertindak tidak cermat, berpihak dan tidak menjaga kepentingan pihak yang berkaitan dalam perbuatan hukum (Vide Pasal 16 ayat (1) huruf a UU No. 2 Tahun 2014). Dalil ini tidak berdasar hukum karena, meskipun terdapat ketidakcermatan dalam diri Tergugat III selaku PPAT, namun Penggugat selaku pihak dalam perjanjian (dalam hal ini AJB), menyetujui akta tersebut dengan membubuhkan tandatangan. Hal ini diakui Penggugat dalam posita poin 12 gugatan.

Jika benar kesepakatan harga antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sebesar Rp. 550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah) sedangkan yang tertuang dalam AJB No. 6 Tanggal 18 Januari 2012 yang dibuat di hadapan Tergugat III adalah sebesar Rp, 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah), maka semestinya Penggugat menolak menandatangani AJB tersebut, namun faktanya, Penggugat menandatangani AJB tersebut.

Faktanya, Penggugat dalam surat gugatannya juga tidak menguraikan adanya peristiwa-peristiwa yang terqualifisir sebagai:

Halaman 28 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



- a. Kekhilafan mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan (vide Pasal 1322 paragraf 1 KUHPerdara);
- b. Paksaan (Vide Pasal 1323 KUHPerdara); dan
- c. Penipuan (Vide Pasal 1328 KUHPerdara).

Majelis hakim yang mulia, jika dicermati dari surat gugatannya, Penggugat secara sadar mengetahui bahwa harga yang tertera dalam AJB No. 6 Tanggal 18 Januari 2012 yang dibuat di hadapan Tergugat III adalah sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) dan sudah menghentikan pembacaan akta, namun pada akhirnya memberikan persetujuan terhadap akta itu, di saat itulah Penggugat sebenarnya menyetujui harga jual beli sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah).

Bahwa disamping tidak menguraikan adanya Kekhilafan mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan, paksaan dan penipuan, Penggugat juga tidak menjelaskan dan membuktikan peristiwa terbentuknya harga sebesar Rp. 550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah), sehingga peristiwa terbentuknya harga jual-beli adalah pada saat ditandatanganinya akta jual beli No. 6 Tanggal 18 Januari 2012, yang dalam hal ini adalah sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah).

17. Bahwa pada posita poin 35 surat gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa:

Sebenarnya peristiwa hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I, dengan Tergugat II dan Tergugat III adalah:

- Objek jual beli disepakati sebesar Rp. 550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah);
- Jual beli Objek Sengketa dengan tergugat I menggunakan jaminan fasilitas KPR dari Tergugat II dibuat Tergugat III sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus ribu rupiah) akan dibayarkan terpisah;
- Perihal Pembayaran Objek Sengketa oleh Tergugat I menggunakan jaminan fasilitas KPR dari Tergugat II dibuat Tergugat III sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus ribu rupiah) tidak pernah dilakukan.

Majelis hakim yang mulia, dalil ini harus ditolak karena merupakan kesimpulan sepihak dan tidak berdasarkan hukum dan fakta. Karena pada faktanya Penggugat menyepakati pembentukan harga objek sengketa sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah).



18. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita poin 36 yang menyatakan bahwa perbuatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I bukan merupakan jual beli melainkan perbuatan pura-pura yang merupakan penyesatan yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II dan melalui Tergugat III kepada Penggugat dengan tidak pernah adanya pembayaran kepada Penggugat.

Majelis Hakim Yang Mulia, Tergugat II selaku kreditor dari Tergugat I, telah mencairkan kredit kepada tergugat I pada tanggal 18 Januari 2012, dengan demikian sesungguhnya dana pembayaran harga jual beli yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I dalam akta nomor 6 Tanggal 18 Januari 2012 sebenarnya telah tersedia pada tanggal ditandatanganinya AJB.

19. Bahwa pada posita poin 37, Penggugat mendalilkan Tergugat III dari awal sudah melakukan kesalahan bertindak tidak cermat, berpihak dan tidak menjaga kepentingan pihak yang berkaitan dalam perbuatan hukum, dll. Dalil ini tidak beralasan hukum karena, kelalaian-kelalaian Tergugat III tersebut, tidak serta merta menjadikan AJB nomor 6 Tanggal 18 Januari 2012 menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan, kecuali Penggugat mendalilkan adanya kondisi-kondisi yang dimaksud Pasal 1322, 1323 dan Pasal 1328 KUHPdata;

20. Bahwa berdasarkan uraian-uraian jawaban di atas, terbukti bahwa tuduhan jika Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang didalilkan pada posita poin 39 menjadi tidak berdasar dan harus ditolak;

21. Bahwa dari posita-posita gugatan, tidak terbukti adanya paksaan, penyesatan atau penipuan yang dapat menjadi alasan yang sah untuk membatalkan akta nomor 16 tanggal 18 Januari 2012 yang dibuat di hadapan Tergugat III seperti yang didalilkan Penggugat dalam posita poin 40 dan 41. Dengan demikian, dalil ini harus dinyatakan tidak berdasar hukum dan harus ditolak. Dan oleh karenanya, secara mutatis mutandis, dalil-dalil berikutnya pada posita poin 42, 43, dan 44 surat gugatan menjadi tidak berdasar, tidak relevan dan harus ditolak.

22. Bahwa terkait tuntutan sita jaminan (*conservatoir beslag*) asset-aset para Tergugat, sama sekali tidak berdasar dan ini menunjukkan rendahnya kemampuan Penggugat dalam memahami Pasal 227 HIR/261 RBG. Pasal tersebut secara eksplisit menyebutkan bahwa sita

Halaman 30 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan dikenakan terhadap harta debitur. Dan terlebih dahulu Penggugat harus mengemukakan dugaan yang beralasan bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya. Sementara Para Tergugat dalam perkara ini bukanlah debitur dari Penggugat. Disamping itu, Penggugat juga tidak mengemukakan dugaan yang beralasan yang diminta Pasal 227 HIR/261 RBG.

Bahwa ketentuan Pasal 227 HIR/261 RBG ditegaskan oleh Mahkamah Agung melalui Yurisprudensi No. 597K/Sip/1983 Tanggal 8 Mei 1984 yang menormakan bahwa ***“conservatoir beslag yang diadakan bukan atas alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak dapat dibenarkan”***. Disamping itu, Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 597K/Sip/1983 Tanggal 8 Mei 1984 juga mensyaratkan bahwa ***“Conservatoir beslag harus terlebih dahulu dilakukan terhadap barang-barang bergerak dan jikalau barang-barang demikian tidak cukup (ada) baru terhadap barang-barang tidak bergerak”*** (cetak miring, tebal dan garis bawah dari Tergugat II). Sementara Penggugat sama sekali tidak menyebutkan benda bergerak untuk diletakkan *conservatoir beslag*. Sehingga dalil *a quo* sama sekali tidak berdasar hukum, tidak logis, mengada-ada serta patut di tolak;

23. Bahwa terkait kerugian immaterial dan kerugian moril sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima miliar rupiah) yang didalilkan pada posita poin 44 dan petitum poin 8, sama sekali tidak berdasar hukum sebab Penggugat tidak merinci kerugian immaterial yang diminta.

Bahwa menurut yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994, kerugian immateriil hanya berlaku pada hal tertentu seperti kematian, luka berat, atau penghinaan. Sehingga untuk kerugian immateriil harus dibuktikan secara detail. Hal ini juga diperkuat oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor: 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan bahwa: *“... karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.”* Atau merujuk pada yurisprudensi yang lain yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor: 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 menyatakan bahwa: *“Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak”* Oleh karena itu, dalil mengenai tuntutan ganti rugi moril a

Halaman 31 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.

Disclaimer

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



quo tidak berdasar hukum, tidak logis, mengada-ada serta patut di tolak;

24. Bahwa Tergugat II menolak tuntutan pada petitum poin 10 yang menuntut para tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari secara tunai dan sekaligus sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap seketika dan sempurna. Hal ini karena dasar yang logis bahwa Para Tergugat akan mengingkari putusan tidak diuraikan dalam posita. Selain itu, menurut ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 791K/SIP/1972 Tanggal 26 Februari 1973, "*dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang*". Oleh karena itu, dalil *a quo* tidak berdasar hukum, tidak logis, mengada-ada serta patut di tolak;

25. Bahwa Tergugat II menolak tuntutan pada petitum poin 11, yang menuntut agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, *banding* ataupun *kasasi* (*Uitvoerbaar bij voorraad*). Tuntutan ini tidak beralasan karena tidak diuraikan dalam posita dan menurut Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 tahun 2001, Mahkamah Agung menetapkan agar dalam setiap pelaksanaan putusan serta merta disyaratkan adanya jaminan yang nilainya sama dengan barang/benda objek eksekusi yang mana pada perkara ini, Penggugat sama sekali tidak mengajukan jaminan dimaksud. Oleh karena itu, dalil *a quo* tidak berdasar hukum, tidak logis, mengada-ada serta patut di tolak;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian eksepsi dan jawaban di atas, maka Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan yang diajukan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkeverklaard*); dan
3. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau

Halaman 32 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan Jawaban tertanggal 27 Mei 2021 yang berbunyi sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGUGAT ERROR IN PERSONA / KELIRU PIHAK YANG DITARIK:

PENGUGAT KELIRU MENARIK TERGUGAT III DALAM GUGATANNYA SEHUBUNGAN DENGAN PEMENUHAN SECARA RIIL KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM HAL INI PENGUGAT DAN TERGUGAT I:

- Bahwa di dalam Gugatannya **PENGUGAT** mendalilkan belum menerima pembayaran dari **TERGUGAT II** atas Jual-Beli antara **TERGUGAT I** dengan **PENGUGAT** terhadap objek tanah dan bangunan yang terletak di Sukamiskin sebagaimana dimaksud di dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor: 4485/Sukamiskin, seluas 176 m² sesuai Gs. nomor: 5544/1987 tertanggal 23-03-1987. Dalam dalilnya pada poin 4 Posita, **PENGUGAT** secara nyata mengakui bahwa antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT I** akan melaksanakan Jual-Beli dengan sistem Pembayaran KPR dari **TERGUGAT II**. Hal ini tentunya cukup membuktikan bahwa **TERGUGAT III** tidak memiliki kapasitas yang berkaitan dengan pembayaran jual beli atau pembayaran jual beli melalui sistem KPR tersebut kepada para pihak, akan tetapi **TERGUGAT III** hanya bertindak dalam profesinya selaku Notaris/PPAT untuk menuangkan hal-hal yang disampaikan para pihak ke dalam Akta Jual Beli (AJB) termasuk dengan merujuk pada dokumen-dokumen yang diserahkan kepada **TERGUGAT III** baik dari pihak penjual dan pembeli maupun dari pihak **TERGUGAT II** selaku pemberi fasilitas KPR, sedangkan sesuai substansi Gugatan **PENGUGAT**, maka pihak yang memiliki kapasitas terkait dengan pembayaran objek Jual-Beli melalui sistem KPR adalah **TERGUGAT II** selaku pihak Bank yang memberi Fasilitas KPR dan **TERGUGAT I** selaku

Halaman 33 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.

Disclaimer

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



Pembeli atau pihak yang menerima Fasilitas KPR (debitur **TERGUGAT II**);

- Merujuk pada substansi Gugatan **PENGGUGAT** yang pada pokoknya mempersoalkan terkait pembayaran atau pembayaran Pembayaran Jual-Beli dari Fasilitas KPR tersebut, maka terhadap eksepsi ini tentunya dapat memperhatikan atau pertimbangan Majelis Pusat Notaris (MPN) yang memiliki keterkaitan dengan perkara *a quo* atau putusan MPN atas laporan **PENGGUGAT** terhadap **TERGUGAT III**, yang mana menurut MPN **TERGUGAT III** dalam membuat AJB tersebut bertindak dalam kedudukannya selaku PPAT, oleh karenanya MPN merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor: 702/Sip/1973 tanggal 5 September 1973 menyatakan bahwa Akta Otentik yang dibuat oleh pejabat akta autentik berdasarkan keterangan para pihak dan bukti-bukti formal para pihak, apabila terjadi permasalahan hukum diantara para pihak maka pejabat pembuat **akta autentik tidak bisa dihukum**;

Artinya, merujuk pada dalil yang dikemukakan di atas, maka sangat keliru apabila **PENGGUGAT** meminta agar **TERGUGAT III** di Hukum untuk bertanggungjawab atas kesalahan atau kelalaian pihak lain sehubungan dengan pembayaran transaksi Jual-Beli, apalagi **PENGGUGAT** di dalam Gugatannya meminta agar diletakkan sita terhadap objek milik **TERGUGAT III** yang tentunya tidak ada hubungannya dengan permasalahan jual-beli antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I**;

- Berdasarkan hal tersebut, sangat tepat apabila gugatan **PENGGUGAT** dinyatakan *Error In Persona – Keliru pihak yang di Tarik sebagai Tergugat* dalam hal ini yaitu **TERGUGAT III**, oleh karenanya cukup beralasan secara hukum apabila Majelis Hakim yang terhormat dapat menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan **PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard / NO)**.

2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR / TIDAK JELAS (**OBSCUUR LIBEL**):

Halaman 34 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



a. DALIL PENGUGAT DALAM GUGATANNYA (POSITA DAN PETITUM) TIDAK JELAS KARENA TIDAK MENERANGKAN RINCIAN LETAK / BATAS-BATAS OBJEK SENGKETA:

- Bahwa sebagaimana diketahui dalam dalil gugatan **PENGUGAT** pada poin 1 gugatannya, tidak menjelaskan secara rinci dan komprehensif tentang dimana letak termasuk batas-batas atas objek *a quo*, sehingga hal ini mengakibatkan dalil tersebut sumir / tidak jelas. Sedangkan pada faktanya objek *a quo* terletak di Jl. Golf Barat D XII No. 12A (sekarang menjadi No. 41). Hal ini tentunya sangat penting untuk dapat dipertimbangkan, mengingat berdasarkan ketentuan yang berlaku sesuai kebiasaan dalam Hukum Acara Perdata yang menegaskan suatu objek sengketa yang tidak jelas diuraikan dapat mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard* / NO). Selain itu, terhadap objek gugatan yang diwajibkan harus jelas dan rinci tersebut, telah menjadi suatu kebiasaan Hukum dalam proses pemeriksaan perkara di Pengadilan dan telah berkali-kali ditegaskan melalui putusan-putusan Pengadilan yang telah berkekuatan Hukum tetap dan telah menjadi rujukan Yurisprudensi tetap yaitu sebagaimana Kutipan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI** berikut ini:

- a) **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI nomor: 556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974**, yang berbunyi sebagai berikut:

"Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima";

- b) **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI nomor: 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979**, yang berbunyi sebagai berikut:

"Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak / batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";

Bahwa merujuk pada hal-hal yang dimaksud di atas, maka apabila Gugatan **PENGUGAT** tersebut diteliti secara rinci akan ditemukan fakta bahwa baik di dalam Posita maupun di dalam Petitum tidak ditemukan secara rinci / komprehensif

Halaman 35 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



dimana letak dan batas-batas atas objek sengketa (objek *a quo*). Oleh karena itu, maka sesuai dengan ketentuan atau berdasarkan pada sumber Hukum yang diakui dalam Hukum Indonesia yaitu salah satunya Yurisprudensi, maka dengan ini **TERGUGAT III** memohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar dapat menyatakan gugatan **PENGUGAT** tersebut ditolak atau setidaknya-tidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard / NO*);

b. GUGATAN PENGUGAT KABUR / TIDAK JELAS KARENA ANTARA POSITA DAN PETITUM GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS:

- Bahwa sebagaimana diketahui di dalam Posita Gugatan **PENGUGAT** pada poin 38, pada pokoknya sebagai berikut:

...selanjutnya dilakukan lelang oleh TURUT TERGUGAT II dan pemenang lelang tanggal 3 Desember 2020 adalah TERGUGAT V...dst.

Dari uraian dalil ini, diketahui bahwa **PENGUGAT** pada faktanya mengetahui telah timbul suatu peristiwa hukum lainnya terhadap objek *a quo*. Selanjutnya masih dalam Posita yang sama, **PENGUGAT** menegaskan pada pokoknya sebagai berikut:

...yang di duga menyalahi aturan perbankan Nasional dan aturan pelaksanaan lelang berdasarkan PMK No. 27 tahun 2016 Pasal 77 no 1 pihak-pihak yang dilarang menjadi peserta lelang adalah: (j) Notaris & (k) PPAT.

Bahwa merujuk pada dalil-dalil **PENGUGAT** di atas, diketahui fakta-fakta sebagai berikut:

- Fakta bahwa **PENGUGAT** mengetahui secara nyata objek *a quo* telah beralih kepada **TERGUGAT V** melalui Lelang;
- Fakta bahwa **PENGUGAT** mengetahui peserta Lelang tidak sah sesuai ketentuan yang berlaku.

Akan tetapi, **PENGUGAT** tidak meminta di dalam Petitumnya agar Risalah Lelang yang merupakan produk yang timbul dari Peristiwa Hukum yang Sah (karena menimbulkan akibat Hukum yaitu peralihan atas objek *a quo*)
Halaman 36 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



quo), **ternyata tidak dibatalkan oleh PENGUGAT melalui Petitumnya**. Jika hasil Lelang yang telah tertuang di dalam Risalah tersebut belum dibatalkan, sedangkan pada faktanya **TERGUGAT V** telah mengeluarkan sejumlah uang untuk memenangkan lelang tersebut, maka hal ini dapat berpotensi menimbulkan permasalahan Hukum baru apabila Gugatan **PENGUGAT** ini dikabulkan. Oleh karena itu, pada kesempatan ini **TERGUGAT III** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar dapat menyatakan Gugatan **PENGUGAT** harus di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard / NO*).

c. GUGATAN PENGUGAT KABUR / TIDAK JELAS KARENA ANTARA POSITA GUGATAN SALING BERTENTANGAN:

- Bahwa di dalam poin 2 Posita Gugatan, **PENGUGAT** menegaskan sebagai berikut:

"Bahwa PENGUGAT sampai dengan saat ini masih menempati dan dalam penguasaan rumah sebagai tempat tinggal"

Akan tetapi, dalam Posita berikutnya yaitu Posita poin 43 huruf (a) Gugatannya, **PENGUGAT** justru mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut:

- a) *Hilangnya Penguasaan OBJEK SENGKETA selama 9 (sembilan) tahun...dst.*

Dalil **PENGUGAT** ini terkesan tidak konsisten dan tidak berlebihan apabila diasumsikan mengada-ada, sebab pada dalil awal **PENGUGAT** menyatakan sampai saat ini masih menguasai objek *a quo* sebagai tempat tinggal, sedangkan pada dalil berikutnya **PENGUGAT** menyatakan telah mengalami kerugian karena "Hilangnya Penguasaan objek sengketa selama 9 (sembilan) tahun". Dalil ini sangat kontradiktif dan kabur / tidak jelas, oleh karenanya sangat rasional apabila disimpulkan gugatan **PENGUGAT** terhadap **PARA TERGUGAT** ini khususnya perihal penguasaan objek *a quo* dan ganti kerugian Materiil yang disebutkan dalam gugatan tersebut tidak rasional / tidak masuk akal. Berdasarkan hal ini, tidak berlebihan apabila

Halaman 37 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



TERGUGAT III memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar dapat memutus perkara *a quo* berdasarkan pada prinsip Keadilan Hukum dengan menyatakan Gugatan **PENGGUGAT** di tolak atau tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard / NO*).

Berdasarkan pada Poin 1 dan Poin 2 (huruf a, huruf b, dan huruf c) uraian Eksepsi di atas, **TERGUGAT III** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar terhadap Gugatan **PENGGUGAT** tersebut dinyatakan di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard / NO*) karena Gugatan **PENGGUGAT** terbukti:

1. Error In Persona - Penggugat Keliru Menarik **TERGUGAT III** Dalam Gugatannya Sehubungan Dengan Pemenuhan secara riil kewajiban para pihak dalam hal ini **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I**; dan/atau
2. Gugatan **PENGGUGAT** kabur / tidak Jelas karena: *Dalil Penggugat Dalam Gugatannya (Posita Dan Petitum) Tidak Jelas Karena Tidak Menerangkan Rincian Letak / Batas-Batas Objek Sengketa dan/atau Antara Posita Dan Petitum Gugatan Penggugat tidak jelas dan/atau Gugatan Penggugat Kabur / Tidak Jelas Karena Antara Posita Gugatan Saling Bertentangan.*

B. DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa **TERGUGAT III** dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan yang disampaikan oleh **PENGGUGAT**, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh **TERGUGAT III**;
- Bahwa **TERGUGAT III** memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar dalil-dalil dalam Eksepsi tersebut di atas dianggap diulang kembali pada bagian Pokok Perkara ini khususnya yang memiliki keterkaitan / relevansi substansial dengan bantahan dalil Gugatan **PENGGUGAT**;
- Bahwa perlu untuk **TERGUGAT III** jelaskan terlebih dahulu bahwa sekitar bulan Oktober 2011, pihak **TERGUGAT II** melalui bagian legal menghubungi **TERGUGAT III** dan menginformasikan adanya rencana jual beli atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Golf Barat D XII No. 12A (sekarang menjadi No. 41) atas nama Hamid (**PENGGUGAT**), yang kemudian ditindaklanjuti oleh pihak **TERGUGAT II** melalui bagian *Legal* dan *Account officer* bahwa yang akan melakukan pembelian terhadap objek tersebut adalah Arjana Darjono

Halaman 38 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



Guryana Priwa (**TERGUGAT I**) melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di **TERGUGAT II**;

- Bahwa atas dasar point di atas, **TERGUGAT III** meminta kelengkapan berkas-berkas terkait agar **TERGUGAT III** dapat melakukan pengecekan kepada instansi-instansi terkait. Selain itu, atas dasar tersebut juga **TERGUGAT III** membuat AJB (Akta Jal Beli) berdasarkan keterangan-keterangan yang diberikan oleh pihak **TERGUGAT II**.
- Bahwa terhadap dalil Gugatan **PENGUGAT** pada angka 1 sampai dengan angka 5, **TERGUGAT III** tidak akan menanggapinya lebih lanjut dikarenakan hal tersebut merupakan hubungan antara **PENGUGAT**, **TERGUGAT I**, dan **TERGUGAT II**;
- Bahwa terhadap dalil Gugatan angka 6 sampai dengan angka 10, dapat **TERGUGAT III** jelaskan terkait dengan jumlah pembayaran sebesar Rp 300.000.000,- (*Tiga ratus juta rupiah*) yang dicantumkan dalam AJB (Akta Jual Beli), hal tersebut tercantum di dalam AJB tentunya berdasarkan pada keterangan para pihak, yang mana jumlah tersebut sesuai juga dengan jumlah fasilitas KPR yang diterima **TERGUGAT I** dari **TERGUGAT II**;
- Bahwa sangat sangat tidak masuk akal, jika setelah selesainya penandatanganan AJB, kemudian **PENGUGAT** merasa keberatan atas pencantuman jumlah pembayaran yang tertuang di dalam AJB (Akta Jual Beli) tersebut, tentunya jika **PENGUGAT** merasa keberatan hal ini patut dipertanyakan mengapa **PENGUGAT** tetap mau menandatangani AJB bila tidak setuju, mengingat bahwa AJB tersebut berisi perjanjian yang telah disepakati **PENGUGAT** dan **TERGUGAT I** sebelum menghadap ke **TERGUGAT III**. Selain itu, mengingat **PENGUGAT** adalah seorang yang paham Hukum, maka sangat berlebihan jika **PENGUGAT** tidak mengetahui bila para pihak (penjual dan pembeli) tidak bersepakat / tidak terjadi kesepakatan maka hal yang diperjanjikan tidak akan terjadi (vide: Pasal 1320 ke-1 KUHPerdata). Oleh karena itu, **TERGUGAT III** pada kesempatan ini menegaskan bahwa AJB nomor: 6 tertanggal 18 Januari 2020 tersebut timbul berdasarkan pada kesepakatan yang disampaikan oleh **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT I**, terlebih lagi sesuai dalil **PENGUGAT** yang menegaskan sempat menyampaikan keberatan, maka sangat tidak masuk akal jika **PENGUGAT** tidak sepakat atau setidak-tidaknya mengetahui pencantuman angka jual-beli di dalam

Halaman 39 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AJB, akan tetapi, pada faktanya **PENGGUGAT** sendiri mengakui secara sadar bahwa **PENGGUGAT** telah melakukan penandatanganan AJB (Akta Jual Beli) tersebut, sehingga hal ini menjadi cukup berasalan hukum apabila dinyatakan **PENGGUGAT** telah sepakat dan menyetujui terhadap setiap klausul yang tercantum di dalam AJB tersebut;

- Bahwa syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata yang menyatakan:

“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

- 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3. suatu pokok persoalan tertentu;*
- 4. suatu sebab yang tidak terlarang.”*

Apabila keempat syarat tersebut dikaitkan dengan proses pembuatan AJB (Akta Jual Beli), maka keempat syarat tersebut telah terpenuhi sehingga AJB telah memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak.

- Bahwa dengan telah ditandatanganinya AJB (Akta Jual Beli) tersebut oleh **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I**, maka konsekuensi hukum bagi **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** harus tunduk terhadap isi AJB (Akta Jual Beli) tersebut karena AJB (Akta Jual Beli) tersebut telah sah dan mengikat bagi para pihak. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilakukan dengan itikad baik”.

- Bahwa terhadap dalil Gugatan **PENGGUGAT** pada angka 11 sampai dengan angka 13, **PENGGUGAT** ingin membuat kesan seolah-olah bahwa **TERGUGAT III** melakukan *bujuk-rayu* hingga melakukan pemaksaan kepada **PENGGUGAT** supaya menandatangani AJB (Akta Jual Beli) tersebut. Padahal faktanya **TERGUGAT III** tidak pernah *merayu* ataupun memaksa **PENGGUGAT** untuk menandatangani AJB (Akta Jual Beli) tersebut, yang dilakukan oleh **TERGUGAT III** hanya menjelaskan isi dari pada AJB (Akta Jual Beli) tersebut. Oleh sebab itu

Halaman 40 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



TERGUGAT III mensumir **PENGUGAT** untuk membuktikan adanya *bujuk-rayu* ataupun paksaan tersebut;

- Bahwa terhadap dalil Gugatan **PENGUGAT** pada angka 15 sampai dengan angka 17, dapat **TERGUGAT III** jelaskan bahwa sebelum **TERGUGAT III** melakukan peralihan hak dari nama **PENGUGAT** ke nama **TERGUGAT I** dalam sertifikat, terlebih dahulu **TERGUGAT III** telah melakukan konfirmasi kepada **TERGUGAT II** dan sekaligus meminta agar **TERGUGAT II** melakukan pembayaran kepada **PENGUGAT** sesuai dengan harga yang telah disepakati dalam AJB (Akta Jual Beli) dan **TERGUGAT III** mendapatkan keterangan dari **TERGUGAT II** bahwa **TERGUGAT II** telah melakukan pencairan fasilitas KPR.

Bahwa **TERGUGAT III** baru mengetahui terkait belum adanya pembayaran atas jual beli objek *a quo* dari **PENGUGAT** setelah kurang lebih 6 (enam) bulan setelah proses transaksi jual beli selesai dilakukan. Sebelumnya, **TERGUGAT III** tidak pernah mendapatkan konfirmasi ataupun keberatan dari **PENGUGAT** terkait dengan belum dilakukannya pembayaran jual beli objek *a quo*;

- Bahwa setelah **TERGUGAT III** menerima informasi bahwa **PENGUGAT** belum menerima pembayaran jual beli dari **TERGUGAT I** dan/atau **TERGUGAT II**, maka **TERGUGAT III** berupaya dengan itikad baik menemui **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk meminta klarifikasi / penjelasan terhadap informasi tersebut;
- Bahwa berdasarkan informasi yang diperoleh **TERGUGAT III** dari **TERGUGAT II**, yang mana **TERGUGAT II** menyampaikan telah melakukan pembayaran (*dropping*) atas objek *a quo*. Oleh karena itu, sangatlah tidak beralasan jika **PENGUGAT** mengikutsertakan **TERGUGAT III** untuk melakukan pertanggungjawaban karena belum terealisasinya pembayaran tersebut, sebab hal-hal yang berkaitan dengan pembayaran jual-beli objek *a quo* bukan menjadi tanggungjawab **TERGUGAT III** selaku Notaris/PPAT, melainkan merupakan kewajiban dari **TERGUGAT I** dan/atau **TERGUGAT II** melalui sistem KPR;
- Bahwa terhadap dalil Gugatan **PENGUGAT** pada angka 18 sangatlah tidak mendasar dan terkesan mengada-ada. Seperti yang telah diuraikan di atas, **TERGUGAT III** telah beritikad baik untuk berupaya agar permasalahan yang terjadi antara **PENGUGAT**, **TERGUGAT I**, dan

Halaman 41 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



TERGUGAT II dapat terselesaikan. Hal ini merupakan salah satu bentuk tanggungjawab moral **TERGUGAT III** dalam menjalankan profesinya;

- Bahwa terhadap dalil Gugatan **PENGGUGAT** pada angka 22 sampai dengan angka 26 tersebut cukup menjadi petunjuk bahwa terhadap hal-hal yang ditudukan oleh **PENGGUGAT** tersebut dapat dinyatakan tidak terbukti yaitu dengan diterbitkannya Surat Penghentian Penyidikan nomor: SPPP/1967 a/XII/2014/Reskrim tanggal 12 Desember 2014 dan Surat Ketetapan dengan nomor: S.TAP/284.b/XII/2014/Reskrim tanggal 12 Desember 2014, serta dikuatkan dengan penolakan terhadap praperadilan yang diajukan oleh **PENGGUGAT**;
- Bahwa terhadap dalil **PENGGUGAT** pada poin 27 s/d poin 33, perihal Putusan Majelis Pemeriksa Daerah (MPD) Notaris Kota Bandung sebagaimana berita acara pemeriksaan nomor: 04/BAP/MPDN Kota Bandung/IV/2015 tertanggal 21 April 2015 Jo. Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah (MPW) Notaris Jawa Barat dengan nomor: 01/PTS/MPWN.Prov Jabar/III/2016 tanggal 01 Maret 2016 tersebut pada faktanya tidak terbukti atau secara hukum sanksi yang dimaksud di dalam Putusan Putusan MPW Notaris Jawa Barat telah dibatalkan melalui Putusan Majelis Pusat Notaris (MPN) nomor: 04/B/MPPN/VIII/2016 tanggal 24 Agustus 2016, yang mana dalam pertimbangannya MPN memperhatikan pembelaan yang disampaikan oleh **TERGUGAT III** yaitu bahwa **TERGUGAT III** dalam pembuatan Akta tersebut bertindak dalam kedudukannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), oleh karenanya lebih lanjut menurut MPN di dalam putusannya pada halaman 19 paragraf ke-4 menerangkan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor: 702/Sip/1973 tanggal 5 September 1973 menyatakan bahwa Akta Otentik yang dibuat oleh pejabat akta autentik berdasarkan keterangan para pihak dan bukti-bukti formal para pihak, apabila terjadi permasalahan hukum diantara para pihak maka pejabat pembuat akta autentik tidak bisa dihukum;”

Bahwa sesuai dengan pertimbangan tersebut di atas dan pertimbangan MPN lainnya, maka terhadap sanksi pemberhentian yang ditetapkan oleh MPW Notaris Jawa Barat tersebut dinyatakan batal demi hukum. Berdasarkan hal ini juga, maka dalil-dalil yang disampaikan oleh

Halaman 42 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



PENGUGAT dengan merujuk pada pertimbangan dan amar putusan MPD Notaris Kota Bandung maupun MPW Notaris Jawa Barat tidak relevan lagi untuk dijadikan dasar dalam gugatannya;

Bahwa dengan timbulnya AJB yang telah ditandatangani oleh **PENGUGAT** dan **TERGUGAT** dan telah beralihnya kepemilikan atas objek *a quo*, menurut sisi **TERGUGAT III** selaku pihak yang menjalankan profesi sebagai Notaris/PPAT cukup berasalan secara hukum bahwa antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT** telah terjadi peristiwa Jual-Beli yang melibatkan **TERGUGAT II** dalam proses pembayaran dengan sistem KPR. Perihal apakah prestasi terkait pembayaran direalisasikan atau tidak berada dalam ranah/kewenangan **TERGUGAT III** dan merupakan suatu peristiwa hukum lain. Argumentasi ini sekaligus sebagai tanggapan atas dalil **PENGUGAT** pada poin 35 s/d 36 gugatannya, oleh karenanya **TERGUGAT III** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar dapat memisahkan peristiwa pembuatan akta yang didasari pada kesepakatan **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT I** dengan peristiwa realisasi pembayaran jual-beli melalui mekanisme KPR dari **TERGUGAT II**, sebab lazimnya KPR perbankan akan direalisasikan setelah jaminan atas fasilitas Kredit sepenuhnya merupakan atas nama dan/atau milik debitur bank yang mengajukan permohonan fasilitas tersebut (dalam hal ini **TERGUGAT I**);

- Bahwa sejalan dengan hal tersebut di atas, pada poin ini **TERGUGAT III** perlu tegaskan kembali tentang hal-hal yang telah dituangkan pada bagian Eksepsi di atas sekaligus untuk menjawab/menanggapi dalil **PENGUGAT** pada poin 37 s/d 38 gugatan **PENGUGAT**. Untuk lebih jelas mengetahui sejauh mana pertanggungjawaban **TERGUGAT III** dalam perkara *a quo*, tentunya perlu untuk dijelaskan lebih komprehensif tentang hal-hal yang dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor: 702/Sip/1973 tanggal 5 September 1973 yang dalam kaitannya dengan perkara *a quo*. Adapun lanjutan isi kutipan **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor: 702/Sip/1973 tanggal 5 September 1973** berbunyi sebagai berikut:

"..... Notaris fungsinya hanya mencatatkan/menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang

Halaman 43 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



menghadap Notaris tersebut. Tidak ada kewajiban Notaris untuk menyelidiki secara materiil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap di hadapan Notaris tersebut.”

Dengan demikian berdasarkan substansi atau makna Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung tersebut adalah **jika isi/substansi akta yang sampaikan para pihak di hadapan Notaris tersebut bermasalah oleh para pihak sendiri, hal tersebut seyogyanya menjadi urusan para pihak sendiri, mengingat hal-hal yang dituangkan di dalam klausul akta tersebut sesuai dengan yang disampaikan oleh para pihak dihadapan Notaris, oleh karenanya Notaris tidak perlu dilibatkan dan Notaris bukan pihak dalam akta tersebut.**

- Bahwa terhadap dalil gugatan **PENGGUGAT** pada angka 39, **PENGGUGAT** sama sekali tidak menjabarkan secara rinci unsur-unsur yang terdapat di dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Oleh sebab itu, mengutip pendapat **Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LLM** dalam bukunya *“Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer, 2003) hal. 167,* yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

*“Seperti telah pernah dijelaskan bahwa agar seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPerdara, **maka unsur-unsur dari Pasal 1365 tersebut haruslah terpenuhi seluruhnya ...(dst)”**.*

Bahwa merujuk pada doktrin tersebut di atas dan dihubungkan dengan unsur kesengajaan yang termuat di dalam Pasal 1365 KUHPerdara serta dalam kaitannya dengan peristiwa hukum yang timbul dalam gugatan **PENGGUGAT**, maka dapat disimpulkan dugaan Perbuatan Melawan Hukum yang **PENGGUGAT** tujuan kepada **TERGUGAT III** tersebut tidaklah terpenuhi, dikarenakan unsur kesengajaan yang dimaksud bukan merupakan niat yang dikehendaki oleh **TERGUGAT III**;

- Bahwa sehubungan dengan dalil **PENGGUGAT** dalam gugatannya pada poin 40, yang mencantumkan ketentuan pasal 1449 KUHPerdara tentang pembatalan suatu perikatan yang dilandasi karena adanya paksaan, penyesatan atau penipuan tersebut, tentunya wajib dibuktikan terlebih dahulu, sehingga terhadap dalil-dalil yang dimaksud secara hukum terpenuhi. Sehubungan dengan dalil ini, perlu kiranya memperhatikan kembali dalil tanggapan **TERGUGAT III** pada poin 14 di atas (tanggapan atas dalil **PENGGUGAT** dalam gugatan pada poin 22

Halaman 44 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



s/d 26). Selain itu, mengingat ketentuan Pasal 1449 KUHPerdara ini merupakan syarat batal dengan tuntutan ganti rugi (vide: Pasal 1453 KUHPerdara), maka seyogyanya perlu juga memperhatikan ketentuan Pasal 1454 KUHPerdara ke-1, ke-4 dan ke-5 tentang waktu daluwarnya ketentuan Pasal 1449 KUHPerdara tersebut. Adapun bunyi pasal 1454 KUHPerdara sebagai berikut:

- Pasal 1454 ke-1 KUHPerdara: *"Dalam hal dimana suatu tuntutan untuk pernyataan suatu batal tidak di batasi dengan suatu ketentuan undang-undang khusus hingga suatu waktu yang lebih pendek, waktu itu adalah lima tahun"*
- Pasal 1454 ke-4 KUHPerdara: *"dalam hal paksaan, sejak hari paksaan itu berhenti";*
- Pasal 1454 ke-5 KUHPerdara: *"dalam hal kekhilafan atau penipuan, sejak hari diketahuinya kekhilafan atau penipuan itu".*

Merujuk pada ketentuan KUHPerdara di atas dan dihubungkan dengan peristiwa hukum perkara *a quo* yang menurut dalil **PENGUGAT** timbul sejak penandatanganan AJB dilakukan oleh **PENGUGAT** dan **TERGUGAT I** yaitu pada tahun 2012, artinya terhitung sejak diketahuinya unsur yang dimaksud pada Pasal 1449 KUHPerdara *jo*. Pasal Pasal 1454 KUHPerdara ke-1, ke-4 dan ke-5 tersebut yang berlangsung sampai dengan saat ini, maka hal yang dimaksud telah berlangsung kurang lebih 9 (sembilan) tahun. Oleh karena itu, terhadap Petition **PENGUGAT** yang meminta pembatalan AJB dengan mendasarkan dalil pada pasal 1449 KUHPerdara dapat disimpulkan telah daluwarsa / lewat waktu untuk diajukan pembatalan, karena peristiwa tersebut telah berlangsung berlangsung kurang lebih 9 (sembilan) tahun atau sudah melebihi batas yang ditentukan undang-undang yaitu 5 (lima) tahun;

- Bahwa hal yang tidak rasional lagi di dalam Gugatan **PENGUGAT** adalah perihal pembebanan biaya Advokat sebagaimana dimaksud dalam dalil **PENGUGAT** pada poin 43 huruf c. Hal ini tentunya sangat tidak wajar, mengingat tidak ada suatu kewajiban yang ditegaskan oleh undang-undang untuk membebaskan biaya Advokat kepada pihak yang di gugat. Selain itu, hubungan hukum yang timbul antara Kuasa Hukum **PENGUGAT** dengan **PENGUGAT** timbul karena penunjukan yang dilakukan sendiri oleh **PENGUGAT**. Jika, hubungannya karena permasalahan *a quo*, maka sudah semestinya hal tersebut menjadi

Halaman 45 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



beban **PENGGUGAT** yang secara pribadi menunjuk Kuasa Hukum untuk mengajukan gugatan ini. Oleh karena itu, tidak berlebihan apabila **TERGUGAT III** berasumsi jika gugatan ini memang sengaja diajukan oleh **PENGGUGAT** agar mendapatkan keuntungan yang lebih, terlebih lagi apabila memperhatikan kerugian tersebut dicantumkan dalam kategori kerugian Materiil. Tanggapan **TERGUGAT III** atas dalil **PENGGUGAT** ini cukup beralasan dan berdasar secara Hukum sesuai dengan yang ditegaskan melalui Yurisprudensi Mahkamah Agung RI nomor: 635 K/Sip/1973 tanggal 04 Juli 1974 yang pada pokoknya menegaskan: ***mengenai honorarium Advokat tidak ada suatu peraturan atau HIR yang mengharuskan seorang berperkara minta bantuan dari seorang pengacara, maka upah tersebut dapat dibebankan kepada pihak lawan.***

Bahwa berdasarkan pada hal yang dikemukakan **TERGUGAT III** di atas, maka sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim menolak dalil **PENGGUGAT** sepanjang berkaitan dengan pembebanan biaya pengacara / advokat yang ditunjuk oleh **PENGGUGAT**;

- Bahwa terhadap dalil **PENGGUGAT** pada poin 43 huruf d yang meminta agar diletakkan Sita Jaminan atas objek tanah dan bangunan yang terletak di Komp. Surapati Core AB 15, Jl. PHH. Mustofa Bandung, sangat tidak masuk akal dan keliru. Sebab, objek tersebut tidak ada relevansinya dengan permasalahan *a quo*. Selain itu, merujuk pada dalil-dalil yang telah dikemukakan di atas dan merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor: 702/Sip/1973 tanggal 5 September 1973, maka sangat tidak tepat apabila **TERGUGAT III** selaku Notaris/PPAT ikut bertanggungjawab secara tanggung-renteng atas kesalahan pihak lain.
- Bahwa sehubungan dengan dalil **PENGGUGAT** tentang pertanggungjawaban **TERGUGAT III** atau **TERGUGAT** bertanggungjawab memberikan ganti kerugian kepada **PENGGUGAT**, maka hal tersebut bertentangan dengan Putusan MPN nomor: 04/B/MPPN/VIII/2016 tanggal 24 Agustus 2016 dan bertentangan dengan **Undang-undang RI No. 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang RI No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU No. 2/2014)**. Selain itu, dalam putusan MPN, tidak merujuk pada ketentuan pelanggaran yang ditetapkan pada Pasal 16 ayat (1) huruf (j) UU No. 2/2014, yang mana menurut UU No. 2/2014,

Halaman 46 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



kriteria Notaris yang dapat dimintakan pertanggungjawaban ganti kerugian disebutkan pada Pasal 16 ayat 12 yang berbunyi sebagai berikut:

"Selain dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (11), pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf j dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris."

Bahwa merujuk pada argumentasi Hukum di atas, tentunya terhadap dalil-dalil **PENGUGAT** yang melibatkan **TERGUGAT III** untuk bertanggungjawab memberikan ganti kerugian secara tanggung-renteng tersebut sangat tidak relevan dengan Putusan yang sudah ditetapkan oleh MPN, oleh karenanya terhadap dalil-dalil **PENGUGAT** tersebut patut untuk dinyatakan tidak berdasar secara hukum dan wajib untuk dinyatakan di Tolak sepanjang hal tersebut terkait pembebanan tanggungjawab ganti rugi kepada **TERGUGAT III**;

Berdasarkan apa yang terurai di atas, **TERGUGAT III** memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi **TERGUGAT III** untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan **PENGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

PRIMAIR:

- Menolak Gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya;
- Menyatakan Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan kepada **TERGUGAT III** sebagaimana dimaksud pada Pasal 1365 KUHPerdata tidak terpenuhi;
- Menyatakan Akta Jual Beli nomor: 6 tertanggal 12 Januari 2012 yang dibuat oleh para pihak dihadapan **TERGUGAT III** adalah Sah menurut Hukum;
- Menyatakan menolak permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas objek tanah dan bangunan yang terletak di Komp. Surapati Core AB 15, Jl. PHH. Mustofa Bandung;
- Menyatakan menghukum **PENGUGAT** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDIAR:

Halaman 47 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya
(*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat IV** telah mengajukan Jawaban tertanggal 27 Mei 2021 yang berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

Gugatan Penggugat Kabur/Obscur Libel

Bahwa gugatan ini diajukan Penggugat dengan mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III dan IV, padanya faktanya yang dipermasalahkan dalam gugatannya oleh Penggugat adalah belum lunasnya pembayaran jual beli tanah SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin, G.S. No. 5544/1987 tanggal 23-7-1987, luas 176 m2, setempat dikenal sebagai Kavling D. XII-12 A (sekarang Jalan Golf Barat Raya No. 41), Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung pada tahun 2012 antara Penggugat selaku Penjual dan Tergugat I selaku Pembeli sampai saat ini.

Karena yang dipermasalahkan adalah uang pembelian tanah yang belum lunas maka seharusnya yang digugat hanya Tergugat I dengan dasar telah melakukan wanprestasi, dalam hal mana tindakan wanprestasi Tergugat I tersebut jelas tidak ada kaitannya dengan Tergugat IV. Karenanya gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat (bukan wanprestasi) terhadap Para Tergugat khususnya Tergugat IV jelas adalah gugatan yang kabur/Obscur Libel, tidak jelas dan tidak berdasar sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya ;

Gugatan Penggugat Kurang Pihak :

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat menggugat/menarik pihak Tergugat II : PT. BANK YUDHA BHAKTI, TBK./P.T. BANK NEO COMMERCE TBK dan Tergugat IV : **PT. BANK FAMA INTERNATIONAL** dengan alasan setelah proses jual beli dengan Penggugat, Tergugat I pernah menjaminkan tanah SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin, G.S. No. 5544/1987 tanggal 23-7-1987, luas 176 m2, setempat dikenal sebagai Kavling D. XII-12 A (sekarang Jalan Golf Barat Raya No. 41), Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung kepada Tergugat II dan Tergugat IV. Tetapi faktanya selain dijaminkan kepada Tergugat II dan Tergugat IV ternyata tanah SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin itu juga pernah dijaminkan kepada **P.T. Bank Nusantara Parahyangan TBK dengan Hak Tanggungan No. 9615/2012 jo.**

Halaman 48 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 384/2012 tanggal 27-07-2012, PPAT Jenny Suherman, S.H. Berdasarkan posita gugatan yang dibangun oleh Penggugat tersebut maka jelas P.T. Bank Nusantara Parahyangan TBK sebagai salah satu pihak yang pernah menerima jaminan tanah SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin dari Tergugat I tentu haruslah dilibatkan juga dalam perkara ini. Dengan demikian gugatan Penggugat yang tidak menggugat P.T. Bank Nusantara Parahyangan TBK jelas adalah gugatan yang kurang pihak dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa terhadap hal-hal yang telah disampaikan di bagian “Dalam Eksepsi” merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian “Dalam Pokok Perkara” ini ;

Bahwa dalil gugatan Penggugat pada **angka 1 (satu)** yang mendalilkan sebagai pemilik dari tanah SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin, G.S. No. 5544/1987 tanggal 23-7-1987, luas 176 m², **adalah tidak benar dan haruslah ditolak karena** sejak tahun 2012, tanah SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin tersebut bukan lagi milik Penggugat karena sudah beralih atas dasar jual beli kepada Tergugat II/ARJANA DARJONO GURYANA dan sudah dibaliknamakan ke atas nama Tergugat I pada tanggal 16-4-2012. Dan sesuai dengan ketentuan dalam :

- **Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960** yang menyebutkan :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah, diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah ;
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :
 - a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah ;
 - b. pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat ;
3. ;

- **Pasal 31 ayat 1 dan 3 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang “Pendaftaran Tanah”,**

1. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan

Halaman 49 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1);

3. Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

- **Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang "Pendaftaran Tanah", yang menyebutkan :**

1. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan ;

maka jelas pengakuan Penggugat sebagai pemilik tanah SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin jelas tidak benar dan haruslah ditolak. Bahkan faktanya saat ini tanah tersebut bukanlah dimiliki oleh Tergugat I lagi karena sudah terjadi peralihan kepemilikan atas tanah tersebut kepada Tergugat V berdasarkan Risalah Lelang No. 1304/30/2020 tanggal 3 Desember 2020 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II;

Bahwa dalil gugatan Penggugat pada **angka 2 (dua) sampai dengan halaman 18 (delapan belas)** yang pada intinya mendalilkan bahwa :

- Pada tanggal 18 Januari 2012 diadakan jual beli atas tanah SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin, G.S. No. 5544/1987 tanggal 23-7-1987, luas 176 m2, setempat dikenal sebagai Kavling D. XII-12 A (sekarang Jalan Golf Barat Raya No. 41) Kota Bandung dari Penggugat kepada Tergugat I di hadapan Tergugat III dan bertempat di kantor Tergugat II karena pembayaran jual beli akan menggunakan fasilitas KPR dari Tergugat II ;
- Pada saat pembacaan Akta Jual Beli terjadi kesalahpahaman karena harga jual beli yang disebut dalam Akta Jual Beli hanya sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sedangkan harga yang disepakati sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah);
- Penggugat tetap menandatangani Akta Jual Beli karena Tergugat I beralasan kekurangan pembayaran akan dibayarkan secara terpisah,

Halaman 50 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun setelah itu ternyata Penggugat tidak pernah menerima uang pembayaran dari Tergugat I karena Tergugat I tidak pernah membayarkan uang pembelian yang totalnya Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) ;

- Penggugat sudah berulang kali mencoba menghubungi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tetapi ketiganya hanya saling lempar tanggung jawab dan Penggugat menduga Tergugat I-II-III telah melakukan pemufakatan jahat dan atau itikad tidak baik dalam transaksi jual beli tersebut ;

Dalil-dalil Penggugat tersebut diatas haruslah ditolak dan sebenarnya tidak ada kaitannya dengan Tergugat IV karena proses Jual Beli tanah yang didalilkan oleh Penggugat hanya menyangkut Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Berdasarkan data pada SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin, G.S. No. 5544/1987 tanggal 23-7-1987, luas 176 m2, setempat dikenal sebagai Kavling D. XII-12 A (sekarang Jalan Golf Barat Raya No. 41), Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung dapat diketahui bahwa : tanah tersebut oleh Penggugat telah dijual kepada Tergugat I dengan Akta Jual Beli No. 6/2021 tanggal 18 Januari 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III/PPAT Elsy Javanka, S.H. dan Penggugat sendiri dalam gugatan telah mengakui menandatangani Akta Jual Beli dengan Tergugat I tersebut ;

Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat pada **angka 19 (sembilan belas)** sampai dengan **angka 21 (dua puluh satu)** yang pada intinya mendalilkan bahwa :

- Pada tanggal 13 Agustus 2012, Penggugat baru mengetahui bahwa SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin tidak berada di Tergugat II tetapi pindah ke Tergugat IV;
- Tergugat tidak mengetahui bagaimana proses take over kredit dari Tergugat II kepada Tergugat IV atau hanya semacam proforma karena tidak pernah ada pengecekan dan appraisal oleh Tergugat IV ;
- Karena jaminan KPR sudah berpindah tangan dari Tergugat II kepada Tergugat IV sebelum masa satu tahun patut diduga ada fraud dalam perbankan dalam prosesnya ;

Dalil-dalil Penggugat ini jelas tidak benar dan haruslah ditolak sebab :

- Tergugat IV mengambil alih/take over kredit Tergugat I bukan dari Tergugat II melainkan dari P.T. Bank Nusantara Parahyangan TBK

Halaman 51 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tahun 2014, karenanya dalil Penggugat tentang pengambilalihan/take over oleh Tergugat IV dari Tergugat II pada tahun 2012 jelas adalah dalil yang tidak benar ;

- Dugaan Penggugat tentang adanya fraud dalam proses take over tersebut juga mengada-ada sebab pada saat take over kredit terjadi SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin, G.S. No. 5544/1987 tanggal 23-7-1987, luas 176 m2, setempat dikenal sebagai Kavling D. XII-12 A (sekarang Jalan Golf Barat Raya No. 41), Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung sudah tertulis atas nama Tergugat I sebagai pemiliknya dan bukan atas nama Penggugat. Bahkan sebelum dijaminkan kepada Tergugat IV, oleh Tergugat I tanah SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin tersebut telah dijaminkan lebih dahulu kepada:

- Tergugat II dengan Hak Tanggungan No. 4419/2012 jo. APHT No. 50/2012 tanggal 17-3-2012, PPAT Elsy Javanka, S.H. ;
- P.T. Bank Nusantara Parahyangan TBK dengan Hak Tanggungan No. 9615/2012 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 384/2012 tanggal 27-07-2012, PPAT Jenny Suherman, S.H. ;

Setelah jaminan Tergugat I di P.T. Bank Nusantara Parahyangan TBK di roya dengan Surat Roya No. 562/XII/KRD/RH/2013 tanggal 18 Desember 2013, selanjutnya baru pada tahun 2014, tanah SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin, G.S. No. 5544/1987 tanggal 23-7-1987, luas 176 m2, setempat dikenal sebagai Kavling D. XII-12 A (sekarang Jalan Golf Barat Raya No. 41) Kota Bandung atas nama Tergugat I itu dijadikan sebagai jaminan hutang Tergugat I kepada Tergugat IV dan diletakkan Hak Tanggungan No. 1297/2014 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 4/2014 tanggal 6 Januari 2014, PPAT Indrajani Natawardaja, S.H. Sebelum tanah dan bangunan tersebut diterima sebagai jaminan, Tergugat IV tentunya melakukan pemeriksaan terhadap objek jaminan dengan memeriksa surat-surat dan datang ke lokasi tanah yang dijaminkan bahkan mengambil beberapa foto tanah dan bangunan sebagai bukti telah dilakukannya pemeriksaan atas objek yang akan dijaminkan. Jadi dalil Penggugat bahwa sebelum dijaminkan, Tergugat IV tidak pernah melakukan pengecekan terhadap objek jaminan jelas tidak benar. Dengan demikian jelas proses

Halaman 52 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengambilalihan/take over hutang dan jaminan Tergugat I dari P.T. Bank Nusantara Parahyangan TBK, kepada Tergugat IV telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan yang jelas dilakukan dengan persetujuan Tergugat I sebagai Debitur dan pemilik jaminan yaitu tanah SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin ;

- Proses pembuatan perjanjian kredit dan pemberian jaminan antara Tergugat I dengan Tergugat IV jelas tidak ada hubungannya dengan Penggugat karena yang menjaminkan SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin, G.S. No. 5544/1987 tanggal 23-7-1987, luas 176 m2, setempat dikenal sebagai Kavling D. XII-12 A (sekarang Jalan Golf Barat Raya No. 41) Kota Bandung kepada Tergugat IV adalah Tergugat I selaku pemiliknya yang sah sebagaimana yang tercantum dalam sertifikatnya (jo. Pasal 31 dan Pasal 32, PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) ;
- Perjanjian Kredit antara Tergugat I selaku Debitur dengan Tergugat IV selaku Kreditur telah dimulai pada tahun 2012 dengan dibuatnya :
 - 1) Akta Persetujuan Kredit No. 26 tanggal 29 Nopember 2012, Notaris M. Rosalia S., S.H. jo. Surat Perpanjangan Perjanjian Kredit No. 322/PK/PRK/BDG/XI/ 2013 tanggal 29 November 2013 jo. Surat Perpanjangan Perjanjian Kredit No. 366/PK/PRK/BDG/XII/2014 tanggal 01 Desember 2014 dengan menjaminkan SHM No. 3835/Kel. Antapani Kidul atas nama Hj. Rochanah Daryono Goeryana Priwa/Penjamin ;
 - 2) Akta Persetujuan Kredit No. 19 tanggal 18 Desember 2013, Notaris M. Rosalia S., S.H. jo. Akta Penambahan Jaminan No. 18 tanggal 18 Desember 2013, Notaris M. Rosalia S., S.H. jo. Surat Perpanjangan Perjanjian Kredit No. 366/PK/PANR/BDG/XII/2014 tanggal 01 Desember 2014, jo. Surat Perpanjangan Perjanjian Kredit No. 388/PK/PANR/BDG/XI/2015 tanggal 27 November 2015, dengan menjaminkan tanah SHM No. 3835/Kel. Antapani Kidul dan tanah SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin ;
 - 3) Dengan Surat Perubahan Perjanjian Kredit No. 301/PK/PANR/BDG/X/2016 tanggal 21 Oktober 2016, Tergugat I menarik sebagian jaminan yaitu tanah SHM No. 3835/Kel. Antapani Kidul sehingga jaminan yang tersisa hanya tanah SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin. Selanjutnya atas perjanjian

Halaman 53 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kredit ini diperpanjang dengan Surat Perpanjangan Perjanjian Kredit No. 352/PK/PANR/BDG/XI/2016 tanggal 29 November 2016 ;

- 4) Atas tanah SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin, G.S. No. 5544/1987 tanggal 23-7-1987, luas 176 m2, setempat dikenal sebagai Kavling D. XII-12 A (sekarang Jalan Golf Barat Raya No. 41) Kota Bandung yang dijaminakan oleh Tergugat I kepada Tergugat VI itu telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 1297/2014 tanggal 10 Februari 2016 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 4/2014 tanggal 6 Januari 2014, PPAT Indrajani Natawardaja, S.H. ;

Tergugat I kemudian melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit dengan tidak melakukan pembayaran cicilan kredit sejak bulan Agustus 2019. Karena itu Tergugat IV sudah mengirimkan 3 (tiga) kali surat peringatan kepada Tergugat I, yaitu :

- Surat Peringatan I No. 141/BFI/REM/VIII/2019 tanggal 6 Agustus 2019 ;
- Surat Peringatan II No. 164/BFI/REM.LLG/VIII/2019 tanggal 16 Agustus 2019 ;
- Surat Peringatan III No. 179/BFI/REM.LLG/VIII/2019 tanggal 30 Agustus 2019 ;

Tergugat IV juga telah menggunakan Jasa Penilai Indenpenden dalam menentukan harga lelang atas objek jaminan Tergugat I sebagaimana dituangkan dalam Laporan Penilaian Aset Rumah Tinggal “Arjana Darjono Guryana” No. 00034/00164-02/PI/07/0266/7/VII/2020 tanggal 25 Juli 2020 yang diterbitkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Dino Suharianto & Rekan ;

- Karena Tergugat I sudah wanprestasi maka Tergugat IV selaku pemegang hak tanggungan/Kreditur mempunyai hak untuk mengajukan lelang atas objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang berbunyi :

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan

Halaman 54 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut” ;

dan juga berdasarkan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sudah jelas disebutkan :

2). Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat ira-ira dengan kata-kata “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” ;

3). **Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan tetap** dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah ;

sehingga nantinya terhadap Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I atas tanah SHM No. 4485/Kel.Sukamiskin yang dijaminakan kepada Tergugat I tersebut dapat langsung dijalankan/dieksekusi oleh Tergugat IV seperti layaknya putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

- Walaupun sudah diperingati oleh Tergugat IV, dan setelah menunggu sekian lama ternyata Tergugat I tidak beritikad baik melunasi hutang-hutangnya kepada Tergugat IV. Karena itu pada tanggal 5 November 2020, Tergugat IV telah mengirimkan Surat No. 546/BFI/REM.LLG/XI/2020 kepada Tergugat I, Perihal : Pemberitahuan Lelang, untuk memberitahukan akan dilakukannya lelang eksekusi atas tanah SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin yang dijaminakan kepada Tergugat IV, dan diikuti dengan dibuatnya Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Koran Galamedia tanggal 4 November 2020 dan tanggal 19 November 2020. Jadi tindakan Tergugat IV yang melakukan lelang eksekusi atas objek agunan Tergugat I disaat Tergugat I sudah wanprestasi jelas adalah tindakan yang sudah benar dan dilindungi oleh Undang-Undang. ;
- Dan dalam proses lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut, Tergugat IV sebagai Pemohon Lelang telah memenuhi semua persyaratan yang diwajibkan menurut Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Karenanya kedudukan Tergugat V sebagai pemenang lelang atas tanah SHM No. 4485/Kel.

Halaman 55 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukamiskin berdasarkan Risalah Lelang No. 1304/ 30/2020 tanggal 3 Desember 2020 dalam lelang umum yang diselenggarakan oleh Turut Tergugat II jelas sudah sah sehingga peralihan kepemilikan atas tanah SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin kepada Tergugat V berdasarkan Risalah Lelang No. 1304/30/2020 tanggal 3 Desember 2020 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II sudah sah dan sebagai pembeli lelang yang beritikad baik, Tergugat V haruslah mendapat perlindungan hukum ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka dalil-dalil gugatan Penggugat pada angka 19 (sembilan belas) sampai dengan angka 21 (dua puluh satu) haruslah ditolak seluruhnya, demikian juga dengan petitum gugatan Penggugat angka 6 (enam) yang meminta Turut Tergugat I untuk membaliknama kembali SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat atau menerbitkan sertipikat baru atas nama Penggugat , jelas tidak berdasarkan hukum dan haruslah ditolak seluruhnya ;

Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat pada **angka 22 (dua puluh dua)** sampai dengan **angka 26 (dua puluh enam)** yang pada intinya mendalilkan bahwa :

- Penggugat telah membuat Laporan Polisi dengan No. Pol. LBP/633/VII/2013/Jabar tanggal 11 Juli 2013 terhadap Tergugat I dengan dugaan tindak pidana penggelapan;
- Polresta Bandung telah mengeluarkan Surat Perintah Penghentian Penyidikan No. SPPP/1967.a/XII/2014/Reskrim tanggal 12 Desember 2014, jo. Surat Ketetapan No. S.Tap/284.b/XII/2014/Reskrim tanggal 12 Desember 2014 tentang penghentian Penyidikan Perkara ;
- Sudah ada Putusan Prapradilan No. 05/Pid.per/2015/PN.Bdg yang menyatakan Surat Ketetapan No. S.Tap/284.b/XII/2014/Reskrim tanggal 12 Desember 2014 tentang penghentian Penyidikan Perkara sah menurut hukum ;

Semua dalil-dalil Penggugat tentang proses di ranah pidana yang sudah dihentikan penyidikannya ini jelas menunjukkan bahwa tuduhan Penggugat terhadap Tergugat I dengan dugaan tindak pidana penggelapan dalam proses jual beli tanah SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin adalah tidak berdasar dan sudah dikuatkan oleh Pengadilan Negeri Bandung Kl. I A Khusus. Jadi jelas gugatan Penggugat dalam perkara ini yang kembali

Halaman 56 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempermasalahkan tentang jual beli tersebut adalah tidak berdasar dan haruslah ditolak juga;

Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat pada **angka 27 (dua puluh tujuh)** sampai dengan **angka 34 (tiga puluh empat)** yang pada intinya mendalilkan bahwa:

- Penggugat telah melaporkan Tergugat III kepada Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Bandung dan sudah ada putusannya pada tahun 2016 serta sudah ada putusan di Majelis Pengawas Pusat ;
- Penggugat telah membuat Laporan No. Pol. 391/II/2019/JBR/Polrestabes tentang pemalsuan tanda tangan ;
- Akta jual beli cacat hukum karena kelalaian yang dilakukan pihak Tergugat III yang tidak cermat dan berpihak dan tidak menjaga kepentingan pihak dalam perbuatan hukum tersebut sehingga objek sengketa berubah menjadi atas nama Tergugat I tanpa adanya pembayaran kepada Penggugat ;

Dalil-dalil Penggugat tentang proses pemeriksaan yang dijalankan Tergugat III ini tidak ada kaitannya dengan keabsahan Akta Jual Beli No. 6/2021 tanggal 18 Januari 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III/PPAT Elsy Javanka, S.H. karena tidak ada satupun hasil pemeriksaan yang menyatakan Akta Jual Beli tersebut tidak sah dan cacat hukum. Yang patut dipertanyakan adalah itikad buruk antara Penggugat dengan Tergugat I dalam perkara ini karena faktanya Akta Jual Beli tersebut telah dibuat sejak tahun 2012, dan anehnya gugatan atas keabsahan Akta Jual Beli tersebut baru diajukan Penggugat pada tahun 2021 setelah 9 (sembilan) tahun berlalu dan setelah tanah SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin itu selesai di lelang eksekusi oleh Tergugat IV ;

Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat pada **angka 35 (tiga puluh lima)** sampai dengan **angka 45 (empat puluh lima)** yang pada intinya mendalilkan bahwa :

- Peristiwa hukum Penggugat dan Tergugat I adalah adanya jual beli yang disepakati sejumlah Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh lima juta rupiah) yang dijanjikan akan dibayar menggunakan fasilitas KPR dari Tergugat II sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan sisanya Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dibayarkan secara terpisah, namun sampai gugatan ini diajukan Penggugat belum pernah mendapat pembayaran dari Tergugat I ;

Halaman 57 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena secara bersama-sama telah melakukan peralihan objek sengketa kepada Tergugat I, dan proses beralihnya SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin kepada Tergugat V diduga menyalahi aturan sistem perbankan dan aturan pelaksanaan lelang ;
- Penggugat meminta ganti rugi materiil sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) dan ganti rugi imateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) ;
- Penggugat meminta agar putusan ini diputus dengan putusan serta merta ;
- Penggugat meminta sita jaminan atas tanah-tanah milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V ;

Dalil-dalil Penggugat ini jelas tidak benar dan haruslah ditolak seluruhnya, sebab :

- Dalil Penggugat bahwa Tergugat IV bersama-sama dengan Tergugat I-II-III telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan beralihnya SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin kepada Tergugat I itu jelas tidak benar karena Tergugat IV tidak terkait dengan proses peralihan kepemilikan tersebut dan karenanya tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat ;
- Alasan utama gugatan Penggugat adalah bahwa uang jual beli tanah SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin, G.S. No. 5544/1987 tanggal 23-7-1987, luas 176 m2, setempat dikenal sebagai Kavling D. XII-12 A (sekarang Jalan Golf Barat Raya No. 41), Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung pada tahun 2011 antara Penggugat selaku Penjual dan Tergugat I selaku Pembeli belum dilunasi sampai saat ini. Karena yang dipermasalahkan adalah uang pembelian tanah yang belum lunas maka seharusnya yang digugat hanya Tergugat I dengan dasar telah melakukan wanprestasi, dalam hal mana tindakan wanprestasi Tergugat I tersebut jelas tidak ada kaitannya dengan Tergugat IV ;
- Oleh karena Tergugat IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, maka jelas permintaan pembayaran uang ganti rugi materiil dan immaterial kepada Tergugat IV haruslah ditolak seluruhnya, termasuk juga permintaan sita jaminan atas tanah milik Tergugat IV karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 227 ayat 1 HIR yang bersifat imperatif, dan bertentangan dengan SEMA No. 05

Halaman 58 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1975 tanggal 1-12-1975, perihal Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) ;

- Permintaan Penggugat dalam gugatannya yang meminta agar putusan ini diputus dengan putusan serta merta (uit voerbaar bij voorraad) juga haruslah ditolak karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR yang mengatur perihal putusan serta merta (uit voerbaar bij voorraad) ;

Dengan demikian dalil-dalil gugatan Penggugat pada angka 35 (tiga puluh lima) sampai dengan angka 45 (empat puluh lima) jelas tidak benar sehingga haruslah ditolak seluruhnya ;

Bahwa berdasarkan segala sesuatu yang telah diuraikan diatas, maka jelas bahwa gugatan Penggugat ini adalah sangat tidak berdasarkan hukum, dan oleh karenanya Tergugat IV mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung Kls I A Khusus yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk memutuskan :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat IV seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara ini ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat V telah mengajukan Jawaban tertanggal 27 Mei 2021 yang berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan adalah selaku pemilik tanah berdasarkan SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin.

Bahwa dengan diadakannya SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin, sebagai dasar kepemilikan hak atas tanah Penggugat dalam gugatan oleh Penggugat adalah tidak berdasar, karena jelas SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin tertulis atas nama Arjana Darjono Guryana Priwa dan telah pula dikeluarkan Penetapan Risalah lelang sebagai Akta Jual Beli No. 1304/30/2020 atas nama Tergugat V tertanggal 4 Desember 2020.

Dengan demikian Penggugat bukan lagi sebagai pemilik/pemegang hak atas SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin dan karenanya Penggugat tidak

Halaman 59 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



memiliki legal standing dalam mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri.

Bahwa berdsarkan alasan tersebut diatas, maka upaya hukum Penggugat dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus hanya akan mengacaukan tertib hukum yang pada akhirnya akan menimbulkan ketidak-pastian hukum.

Oleh karenanya sudah seharusnya apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus yang mengadili perkara *a quo* menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penggugat tersebut.

2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas, Kabur serta Tidak Tertentu (*Obscuur libelum*)

Bahwa Penggugat telah mendalilkan gugatannya pada halaman 2 angka V dengan menyatakan diri Tegugat V yakni : “Erna Mulia, Pekerjaan Notaris.....” dengan penyebutan identitas Tergugat V tersebut, maka yang menjadi subjek sebagai pribadi dan bukan dalam kapasitas Tergugat dalam jabatan.

Bahwa karena subjek Tergugat V adalah sebagai pribadi, maka gugatan Penggugat terhadap Tergugat V adalah gugatan yang kabur, tidak jelas sekaligus *error in persona*, karena tidak terdapat hubungan hukum Tergugat V dengan Penggugat terkait dengan akta jual beli sebidang tanah sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya.

Bahwa terbukti secara nyata *obscur libelum* ini pada dalil Penggugat sendiri pada halaman 9 butir 38, Penggugat mendalilkan : “.....adalah Tergugat V yang diduga menyalahi aturan sistem Perbankan Nasional dan aturan Pelaksana Lelang berdasarkan PMK 27 Tahun 2016 Pasal 77 No.1 pihak-pihak yang dilarang menjadi peserta lelang adalah: (j) Notaris & (k) PPAT”. Sedangkan Penggugat menegaskan bahwa diri Tergugat V sebagai pribadi bukan dalam kapasitas dalam jabatan sebagai Notaris.

Bahwa pada petitum tidak rinci kembali terbukti pada halaman 11 angka 2 dimana Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Petitum Penggugat ini jelas Petitum yang tidak jelas karena tidak menyebutkan apa perbuatan Para Tergugat yang Penggugat minta dinyatakan sebagai Perbuatan Mewalan Hukum, dan secara hukum tidak ada hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat V, sehingga perbuatan melawan hukum apa yang telah Tergugat V yang dimintakan Penggugat kepada Majelis Hakim adalah petitum yang keliru

Halaman 60 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



dan tidak jelas, hal ini pula tidak ada posita yang benar-benar jelas menerangkannya. Bahkan sebaliknya Penggugat telah meminta orang lain untuk bertanggung jawab atas perbuatannya sendiri.

Oleh karena dalam gugatan *a quo* terdapat petitum yang tidak rinci dan tidak memiliki posita yang jelas (*een duidelijke en bapaalde conclusie*) baik dari dasar hukumnya (*rechtelijke grond*) maupun dasar fakta-fakta terkait peristiwa (*feitelijke grond*), mengakibatkan gugatan *a quo* menjadi tidak jelas, sehingga tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan.

Bahwa sesuai dengan Putusan MARI No. 1149 K/Sip/1975 tertanggal 17 April 1975 *jo* Putusan MARI No. 565 K/Sip/1973 tertanggal 21 Agustus 1973 *jo* Putusan MARI No. 1149 K/Sip/1979 tertanggal 7 April 1979, maka gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard / NO*).

3. Gugatan Tidak Memenuhi Pasal 1365 KUH Perdata

Bahwa gugatan Penggugat telah keliru ditujukan kepada Tergugat V karena :

Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan dasar gugatannya yang pada pokoknya menyatakan beberapa hal sebagai berikut:

- Pada halaman 9 butir 38 Gugatan, Penggugat mendalilkan :
".....adalah Tergugat V yang diduga menyalahi aturan sistem Perbankan Nasional dan aturan Pelaksana Lelang berdasarkan PMK 27 Tahun 2016 Pasal 77 No.1 pihak-pihak yang dilarang menjadi peserta lelang adalah: (j) Notaris & (k) PPAT".
- Bahwa dalil Penggugat ini adalah lucu, tidak benar dan mengada-ada, dimana Penggugat sudah dinyatakan sendiri bahwa subyek Tergugat V adalah sebagai pribadi dengan menyatakan diri Tergugat V yakni Erna Mulia bukan dalam jabatan Tergugat V dalam jabatannya sebagai Notaris/PPAT Erna Mulia.
- Bahwa Penggugat tidak cermat dalam menafsirkan Pasal 77 ayat (1) huruf j & k PMK No. 27 Tahun 2016, karena yang dimaksudkan oleh Pasal *a quo* adalah **yang terkait langsung dengan proses lelang**.

Dengan demikian, pasti adanya, bahwa tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat V sebagaimana terbukti atas apa yang didalilkan Penggugat pada halaman 3 butir 6 sampai dengan butir 9 gugatan atas terjadinya jual-beli yang berawal dari perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I, sedangkan Tergugat V tidak tahu menahu soal perjanjian dimaksudnya tersebut, termasuk pengambilan kredit KPR dengan dasar AJB yang dibuat oleh Tergugat III.

Halaman 61 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut di atas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sela dalam perkara ini yang menyatakan dan memutuskan :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi-eksepsi Tergugat V untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan dalam eksepsi, mohon secara mutatis mutandis dianggap sebagai suatu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat kecuali yang di akui secara tegas oleh Tergugat V .Bahwa Tergugat V tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan Tergugat V.
3. Bahwa Tergugat V menolak dalil gugatan Penggugat pada butir 1 yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah sertifikat an. Hamid tgl. 16/11/1968 SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin Gs. Tgl 23-07-1987 No. 554/1987 Bandung seluas 176 m2.

Bahwa Tergugat V keberatan dengan dijadikannya 1968 SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin sebagai dasar kepemilikan hak atas tanah oleh Penggugat dalam gugatannya karena jelas-jelas atas nama Arjana Darjono Guryana Priwa dan telah pula dikeluarkan Penetapan Risalah lelang sebagai Akta Jual Beli No. 1304/30/2020 untuk dan kepada atas nama Tergugat V tertanggal 4 Desember 2020.

4. Bahwa Penggugat telah berusaha mengait-ngaitkan Tergugat V dengan perjalanan Jual Beli antara Penggugat dengan Terggat I dalam keseluruhan uraiannya. Uraian Penggugat dalam gugatannya (khususnya dari angka 1 s.d 17 NAMPAK dalil-dalil gugatan Penggugat selain mengada-ada juga absurd. Terlepas apakah dalil tersebut murni kebenaran yang ada pada diri Penggugat atau berasal dari luar diri Penggugat, akan tetapi dalil-dalil tersebut jelas mengada-ada dan tidak didasarkan pada kenyataan. Tetapi faktanya, dalil Penggugat tersebut nyaris seluruhnya sudah pernah diuji dalam perkara pidana dimana Tergugat V tidak terlibat sehingga terbukti tidak melakukan atau tidak turut serta dalam perbuatan sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya ini, tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat.

Halaman 62 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



5. Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan dasar gugatannya yang pada pokoknya menyatakan pada halaman 9 butir 38 Gugatan, Penggugat mendalilkan : “.....adalah Tergugat V yang diduga menyalahi aturan sistem Perbankan Nasional dan aturan Pelaksana Lelang berdasarkan PMK 27 Tahun 2016 pada Pasal 77 No.1 pihak-pihak yang dilarang menjadi peserta lelang adalah: (j) Notaris & (k) PPAT”.

Bahwa dalil Penggugat ini adalah lucu, tidak benar dan mengada-ada, dimana Penggugat sudah dinyatakan sendiri bahwa subyek Tergugat V adalah sebagai pribadi dengan menyatakan diri Tergugat V yakni Erna Mulia bukan dalam jabatan Tergugat V dalam jabatannya sebagai Notaris/PPAT Erna Mulia.

Bahwa Penggugat tidak cermat dalam menafsirkan Pasal 77 ayat (1) huruf j & k PMK No. 27 Tahun 2016, karena yang dimaksudkan oleh Pasal 77 ayat (1) huruf j & k PMK No. 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah **yang terkait langsung dengan proses lelang**.

Apabila **Penggugat** mencermati UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris pada Pasal 17 maka hal-hal yang dilarang dilakukan oleh Notaris dalam jabatannya hanyalah : *menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya; meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah; merangkap sebagai pegawai negeri; merangkap jabatan sebagai pejabat negara; merangkap jabatan sebagai advokat; merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha milik swasta; merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah diluar wilayah jabatan Notaris; menjadi Notaris Pengganti; atau melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.*

Dengan demikian sudah sesuai aturan dan sepatutnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengabaikan dalil Penggugat tersebut.

6. Bahwa perlu Tergugat V tegaskan kembali bahwa tidak ada satupun perbuatan Tergugat V yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat dan berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur sebagai berikut :

- Harus ada perbuatan;

Halaman 63 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- Harus ada unsur kesalahan;
- Harus ada kerugian yang diderita;
- Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat V menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat V telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.

7. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 43 dan butir 44, karena tidak memiliki suatu hubungan kausalitas dan sama sekali tidak berdasarkan hukum.

Bahwa Tergugat V membeli SHM No. 4485/Kel. Sukamiskin atas nama Arjana Darjono Guryana Priwa melalui pelelangan umum dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan dan merupakan pembeli yang harus dilindungi sesuai SEMA No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Dengan begitu, meski dikemudian hari diketahui tanah tersebut dibeli dari orang yang tidak berhak (penjual yang tidak berhak), maka objek yang sudah dibeli oleh Tergugat V tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun. Penggugat hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak, bukan kepada Tergugat V. Hal ini sesuai dengan sebagaimana yang diatur dalam butir ke-IX SEMA No. 7 tahun 2017, bahwa :

- "Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)."
- "Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak."

Maka konsekuensi ini telah sesuai dengan putusan MARI No. 251 K/Sip/1985 tanggal 26 Desember 1958 yang kaedah hukumnya berbunyi :

Halaman 64 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.

Disclaimer

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



"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah"

8. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 45 huruf f. Sebab permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat hukum atau tidak beralasan sama sekali karena faktanya Penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat bahwa Tergugat V akan memindah-tangankan dan atau menjaminkan.

Hal ini sesuai dengan yurisprudensi MARI No. 121 K/Sip/1971 tertanggal 15 April 1972 telah ditegaskan syarat untuk mengajukan sita jaminan, juga harus memenuhi syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam surat edaran MARI No. 05 tahun 1975 tertanggal 1 Desember 1975.

9. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya karena dalil-dalil Penggugat *a quo* tidak didasarkan pada hukum.
10. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat V kemukakan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara di atas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya karena tidak berdasar sama sekali.

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Tergugat V mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara *a quo*, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat V seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Turut Tergugat I** tidak mengajukan Jawaban walaupun tentang haknya tersebut telah diingatkan oleh majelis hakim ;

Halaman 65 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Turut Tergugat II** telah mengajukan Jawaban tertanggal 10 Juni 2021 yang berbunyi sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI :

Bahwa TURUT TERGUGAT II dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.

1. Eksepsi Persona Standi Non Judicio.

1.1. Bahwa TURUT TERGUGAT II berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap TURUT TERGUGAT II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab terdapat kesalahan formal terkait penyebutan person TURUT TERGUGAT II di dalam surat gugatan Para Penggugat yang tidak tepat, karena tidak mengkaitkan dengan unit atasan TURUT TERGUGAT II;

1.2. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara, dimana salah satu instansi atasan dari TURUT TERGUGAT II adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung. Oleh karena itu TURUT TERGUGAT II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum dan Instansi atasannya. Hal ini sesuai dengan jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang hams ditujukan kepada pemerintah pusat.

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error in Persona*)

2.1 Bahwa dasar hukum TURUT TERGUGAT II melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.0642016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

2.2 Bahwa sesuai ketentuan Pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, KPKNL

Halaman 66 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



Bandung in casu TURUT TERGUGAT II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan;

2.3 Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek perkara a quo dilakukan atas adanya permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh PT. Bank Fama Internasional sebagai Pemohon Lelang ;

2.4 Bahwa sesuai ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual;

2.5 Bahwa demikian seharusnya KPKNL Bandung in casu TURUT TERGUGAT II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo, dan karenanya gugatan Penggugat telah salah pihak;

3. Eksepsi Bantahan Pembantah Salah Pihak (Error in Persona)

- a. Bahwa berdasarkan Surat Pemyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat IV tanggal 12 Agustus 2020, yang pada intinya menyatakan PT. Bank Fama Internasional in casu Tergugat IV selaku pomegang Hak Tanggungan Patterns dan selanjutnya, akan bertanggung jawab sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku seandainya terjadi tuntutan dan/atau gugatan atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut"
- b. Bahwa selain itu, sesuai ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK No. 27/PMK06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan "Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual.
- c. Bahwa demikian seharusnya KPKNL Bandung in casu Turut Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo, dan karenanya bantahan Pembantah telah salah pihak, serta bantahan Pembantah harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verlaard).

Halaman 67 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap hal-hal yang ditemukan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk dan terbaca kembali dalam pokok perkara ini, serta TURUT TERGUGAT II menolak seluruh dalil Para Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas kewenangan TURUT TERGUGAT II;
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah hubungan hutang piutang antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, Tergugat II dan Tergugat III, namun objek gugatan telah dialihkan oleh TERGUGAT III kepada TERGUGAT I, TERGUGAT I mengajukan kredit ke PT, Bank Fama Internasional (TERGUGAT IV), selanjutnya dinyatakan macet sehingga objek gugatan berupa sebidang tanah seluas 176 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4485/Kel. Sukamiskin, berikut bangunan yang terletak di Kav. DXII-12 A, Kel. Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung dilaksanakan lelang oleh TURUT TERGUGAT II dan telah beralih kepada pembeli Erna Mulia (Tergugat V);
4. Bahwa kedudukan TURUT TERGUGAT II dalam perkara ini adalah tidak berdiri sendiri, melainkan hanya sebagai pihak yang dimohonkan oleh PT. Bank Fama Internasional untuk melaksanakan lelang terhadap obyek sengketa;
5. Bahwa selain itu dengan kedudukan hukum sebagai TURUT TERGUGAT II dapat dimaknai pula dimasukkannya KPKNL Bandung sebagai pihak TURUT TERGUGAT II adalah untuk demi lengkapnya gugatan Penggugat, karena pihak yang berkepentingan sebenarnya adalah PENGGUGAT dan TERGUGAT;
6. Bahwa meskipun Penggugat tidak mempersoalkan teknis pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT II, perlu TURUT TERGUGAT II sampaikan proses lelang terkait dengan obyek sengketa, sebagai berikut:
 - a. Bahwa Pelaksanaan Lelang a quo merupakan kewajiban hukum TURUT TERGUGAT II sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah

Halaman 68 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 berbunyi, Juru lelang tidak berwenang menotak permintaan akan peranteraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya." juncto ketentuan Pasal Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

- b. Bahwa lelang tanggal 03 Desember 2020 merupakan permohonan lelang eksekusi yang diajukan Direktur Utama dan Direktur PT. Bank Fama Internasional Kantor Pusat Bandung, sesuai surat permohonan Nomor 455/BFUREMILGNI11/2020 tanggal 12 Agustus 2020, dimana telah dilengkapi dokumen persyaratan lelang, diantaranya adalah:
- Fotokopi SHM No. 4485/Sukamiskin, a.n. Adana Darjono Guryana Priwa yang terletak di Jl. Golf Barat Raya No. 41 Kota Bandung;
 - Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1297/2014 tanggal 10 Februari 2014;
 - Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 4/2014 tanggal 06 Januari 2014;
 - Surat Pemyataan dari Kreditur bahwa Debitur telah wanprestasi;
- c. Bahwa berdasarkan PT. Bank Fama Internasional, TURUT TERGUGAT II meneliti kelengkapan dokumen tersebut dan telah lengkap, maka sesuai dengan kewajiban hukumnya TURUT TERGUGAT II telah menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang, dengan ketentuan Tergugat I selaku penjual obyek lelang harus memenuhi syarat pengumuman lelang dan pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang.
- d. Bahwa untuk melengkapi persyaratan lelang dimaksud, PT. Bank Fama Internasional Kantor Pusat Bandung telah melaksanakan pengumuman lelang melalui surat kabar harian Galamedia tanggal 4 November 2020 sehingga terhadap lelang dimaksud dapat diketahui khalayak umum (asas publisitas).
- d. Bahwa PT. Bank Fama Internasional juga telah menyampaikan perihal pelaksanaan lelang kepada debitor melalui surat Nomor 548/BFUREMILGX1/2020 tanggal 05 November 2020.
- e. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 25 ayat (1) PMK 27/2016

Halaman 69 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menentukan pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan setempat, maka terhadap lelang eksekusi a quo telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 1072/SKPT.8.32.73/X/2020 tanggal 27 Oktober 2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung yang pada pokoknya menyatakan bahwa obyek sengketa telah dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama yang dipegang oleh PT. Bank Fama Internasional Berkedudukan di Kota Bandung.

f. Bahwa dikarenakan dokumen persyaratan telah lengkap dan obyek lelang jelas, maka lelang eksekusi terhadap obyek sengketa aquo melalui perantaraan Turut Tergugat II dapat dilaksanakan pada tanggal 03 Desember 2020.

7. Bahwa berdasarkan penjelasan Jawaban pada poin 6 diatas telah cukup menjelaskan Bahwa TURUT TERGUGAT II telah melaksanakan proses eksekusi lelang secara transparan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang lelang sebagaimana yang diatur dalam Vendu Reglement, Ordonantie 28 Febmari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016).

8. Bahwa PENGUGAT tidak dapat menjelaskan dasar hukum posita PENGUGAT tersebut sehingga tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak.

9. Bahwa perlu TURUT TERGUGAT II jelaskan, surat penetapan lelang Nomor S2443/WKN.8/KNL.01/2020 tanggal 14 Oktober 2020 dan pelaksanaan lelang tanggal 03 Desember 2020 merupakan prosedur pelaksanaan lelang. Dalam hal ini, TURUT TERGUGAT II menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

10. Bahwa Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan sebagai berikut :

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan".

Halaman 70 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.

Disclaimer

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



serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut :

"Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".

11. Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelaksanaan lelang pada tanggal 25 November 2020 tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan peraturan yang berlaku, maka tindakan TURUT TERGUGAT II adalah telah sesuai dengan prosedur, sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka dengan ini TURUT TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan Eksepsi TURUT TERGUGAT II cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvangelijke Verdaani);
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 03 Desember 2020 telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku dan sah secara hukum.
3. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, terhadap Jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut, Penggugat mengajukan Repliknya tanggal 6 Mei 2021, terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan Dupliknya

Halaman 71 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 5 Agustus 2021 yang mana tentang isi dari Replik Penggugat selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara dan dianggap ikut dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan putusan sebagaimana tertuang dalam putusan tanggal 18 November 2021 Nomor 92/Pdt.G/2021/PN Bdg., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi para Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 3.470.000,- (tiga juta empat ratus tujuh puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor 139/Pdt.B/2021/PN Bdg, yang dibuat oleh Sahat U M Hutagalung, S.H.,M.H., Panitera Pengadilan Negeri Bandung yang menerangkan bahwa pada tanggal 1 Desember 2021, Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 92/Pdt.G/2021/PN Bdg, tanggal 18 November 2021 dan telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I sebagaimana Relaas Pemberitahuan Permohonan Pernyataan Banding Nomor 92/Pdt.G/2021/PN Bdg Jo Nomor 139/Pdt.B/2021/PN Bdg, tanggal 8 Desember 2021, kepada Terbanding II semula Tergugat II sebagaimana Relaas Pemberitahuan Permohonan Pernyataan Banding Nomor 92/Pdt.G/2021/PN Bdg Jo Nomor 139/Pdt.B/2021/PN Bdg, tanggal 8 Desember 2021, kepada Terbanding III semula Tergugat III sebagaimana Relaas Pemberitahuan Permohonan Pernyataan Banding Nomor 92/Pdt.G/2021/PN Bdg Jo Nomor 139/Pdt.B/2021/PN Bdg, tanggal 8 Desember 2021, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV sebagaimana Relaas Pemberitahuan Permohonan Pernyataan Banding Nomor 92/Pdt.G/2021/PN Bdg Jo Nomor 139/Pdt.B/2021/PN Bdg, tanggal 8 Desember 2021, kepada Terbanding V semula Tergugat V sebagaimana Relaas Pemberitahuan Permohonan Pernyataan Banding Nomor 92/Pdt.G/2021/PN Bdg Jo Nomor

Halaman 72 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

139/Pdt.B/2021/PN Bdg, tanggal 8 Desember 2021, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I sebagaimana Relaas Pemberitahuan Permohonan Pernyataan Banding Nomor 92/Pdt.G/2021/PN Bdg Jo Nomor 139/Pdt.B/2021/PN Bdg, tanggal 8 Desember 2021, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II sebagaimana Relaas Pemberitahuan Permohonan Pernyataan Banding Nomor 92/Pdt.G/2021/PN Bdg Jo Nomor 139/Pdt.B/2021/PN Bdg, tanggal 8 Desember 2021 ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung guna pemeriksaan dalam tingkat banding, kepada para pihak yang berperkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkaranya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung sebagaimana tersebut dalam Relaas Pemberitahuan Memeriksa Perkara/Inzage kepada Terbanding I semula Tergugat I sebagaimana Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara/Inzage Nomor 92/Pdt.G/2021/PN Bdg Jo Nomor 139/Pdt.B/2021/PN Bdg, masing-masing tanggal 8 Desember 2021 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding begitupun Para Terbanding semula Para Tergugat dan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Bandung setelah membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, gugatan, jawaban, bukti-bukti surat kedua belah pihak, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 92/Pdt.G/2021/PN Bdg., tanggal 18 November 2021 setelah dihubungkan satu dengan lainnya, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat alasan dan pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang dimintakan banding tersebut telah tepat dan benar, karena bukti-bukti surat Pembanding semula Penggugat tidak dapat

Halaman 73 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.

Disclaimer

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



membuktikan dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Pembanding semula Penggugat dalam gugatannya, dan sebaliknya bukti-bukti surat yang diajukan Para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II dapat membantah kebenaran yang berkenaan dengan hal-hal yang diperkarakan dan oleh karena pertimbangan hukum tersebut telah tepat dan benar, maka diambil alih sebagai pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam mengadili dan memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa tentang keberatan-keberatan Pembanding semula Penggugat yang menjadi alasan mengajukan upaya hukum banding dalam perkara ini tidak dapat diketahui oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, karena Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding, sehingga tidak dapat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam pemeriksaan tingkat banding ini tidak mengajukan Memori Banding, oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding tetap akan memutus perkara a quo tanpa menunggu Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 92/Pdt.G/2021/PN Bdg, tanggal 18 November 2021, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama karena pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar sehingga diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus Perkara ini pada tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 92/Pdt.G/2021/PN Bdg, tanggal 18 November 2021, beralasan hukum untuk dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang

Halaman 74 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peradilan Umum, *Herzien Inlandsch Reglement (HIR) Staatblad* Nomor 44 Tahun 1941, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, serta Peraturan-perundangan lainnya yang berkaitan ;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- Memperkuat putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 92/Pdt.G/2021/PN Bdg, tanggal 18 November 2021 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus limapuluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, pada hari Kamis, tanggal 10 Februari 2022 oleh Kami, H. Muzaini Achmad, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Syafaruddin, S.H., dan Sri Andini, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Jum'at, tanggal 11 Februari 2022 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Asep Adeng Sundana, S.H.,M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung dan tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Syafaruddin, S.H.,

H. Muzaini Achmad, S.H.,M.H.

Sri Andini, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Asep Adeng Sundana, S.H.,M.H..

Perincian biaya :

Halaman 75 dari 76 Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Biaya Meterai Rp. 10.000,00
 2. Biaya Redaksi Putusan... Rp. 10.000,00
 3. Biaya Proses lainnya Rp.130.000,00
- Jumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)