



**PUTUSAN**

**NOMOR 420/PDT/2020/PT BDG.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.**

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

**DONAL EFENDI**, bertempat tinggal di Komp. Mutiara Cibaduyut Blok B No. 28, Rt.010/Rw.006, Desa Cangkuang Kulon, Kec. Dayeuh Kolot, Kabupaten Bandung dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama **ANDI ROZA, S.H., HUSNI, S.H., SRI ANAH, S.E.,S.H., JOHAN PURBA., S.H., VITO NEMO GIOVANNI, S.H.** Advokat / Pengacara /PenasihatHukum; Kandidat Advokat; Assistant Advokat; Consultant &Corporate Law, berkantor di **ARz LAW FIRM** yang beralamat di Jalan Talaga Bodas No. 40 Kota Bandung. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 September 2019 , disebut sebagai Pemanding semula Penggugat;

Lawan

**1. RIRI FITRIANI ZUWIRMAN**, bertempat tinggal di Komp. Mutiara Cibaduyut Blok. C No. 34, Rt. 007/rw. 003, Desa Sukamenak, Kec. Margahayu, Kabupaten Bandung ,selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;

**2. Zuwirman Basir**, bertempat tinggal di Komp. Mutiara Cibaduyut Blok. C No. 34, Rt. 007/rw. 003, Desa Sukamenak, Kec. Margahayu, Kabupaten Bandung, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

**3. PT. BANK CENTRAL ASIA TBK, C.Q. PT. BANK CENTRAL ASIA TBK KCU SOEKARNO HATTA BANDUNG**, berkantor Pusat di Menara BCA, Grand Indonesia, Jalan M.H. Thamrin No.1 Jakarta 10310 dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **CUT AVIVAH** berdasarkan Surat Tugas tertanggal 23 Oktober 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat**;

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Setelah membaca berkas perkara berikut:



1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, tanggal 03 Agustus 2020 Nomor 420//PDT/2020/PT. BDG, tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung, tanggal 12 Mei 2020, Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Blb;

#### TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat Gugatan secara tertulis di Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 28 Agustus 2018 yang didaftar pada Register Nomor 203/Pdt.G/2018/PN Cbi., yang pada pokoknya sebagai berikut:

tanggal 27 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA pada tanggal 30 September 2019 dalam Register Nomor 218/Pdt.G Ecourt/2019/PN Blb telah mengajukan gugatan, sebagai berikut:

1. Bahwa pada sekitar akhirtahun 2016 Tergugat II menawarkan kepada Penggugat sebuah rumah di Komp. Mutiara Cibaduyut Blok. C No. 34, RT. 007/RW. 003, Desa Sukamenak, Kec. Margahayu, Kabupaten Bandung, dan kemudian Penggugat berminat mengingat lokasi rumah tersebut tidak jauh dari tempat tinggal Penggugat;
2. Bahwa kemudian pada bulan September 2016, terjadilah pembicaraan antara Penggugat dengan Tergugat II atas pembelian rumah tersebut, baik masalah harga rumah maupun tentang tahap-tahapan pembayarannya, dan dalam pembicaraan tersebut Tergugat II menyampaikan kepada Penggugat bahwa rumah tersebut tertulis atas nama anaknya yaitu Tergugat I, maka untuk itu Penggugat meminta pernyataan dari Tergugat I atas penjualan rumah tersebut kepada Penggugat;
3. Bahwa adapun kesepakatan harga jual beli rumah tersebut antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah senilai Rp.1.425.000.000,- (satu milyar empat ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan beberapa tahapan dengan tata cara pembayaran;
4. Bahwa untuk meyakinkan Penggugat atas penjualan rumah tersebut Tergugat I telah membuat pernyataan untuk menjual rumah tersebut dan



pelaksanaannya dilakukan oleh orang tua Tergugat I dalam hal ini Tergugat II, hal ini terbukti dari Surat Pernyataan Tergugat I yang ditujukan kepada Penggugat tertanggal 6 September 2016, dan sekaligus Tergugat I juga telah memberikan Surat Kuasa kepada Tergugat II tertanggal 6 September 2016. Sehingga proses jual beli rumah tersebut Tergugat I telah memberikan kewenangan dan kekuasaan kepada Tergugat II sehingga segala sesuatunya Penggugat akan berhubungan dengan Tergugat II;

5. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Penggugat telah yakin untuk membeli rumah tersebut, dan pada tanggal 7 September 2016 telah diadakan kesepakatan secara tertulis antara Penggugat dan Tergugat II sebagaimana terbukti dari Surat tertanggal 7 September 2016, berikut kesepakatan atas tahap-tahap pembayaran yang akan dilakukan oleh Penggugat kepada Para Tergugat sebagai berikut:
  - 5.1. Tahap Pertama tanggal 7 September 2016 senilai Rp.200.000.000,-
  - 5.2. Tahap Kedua tanggal 30 Desember 2016 senilai Rp.200.000.000,-
  - 5.3. Tahap Ketiga tanggal 29 April 2016 senilai Rp.300.000.000,-
  - 5.4. Tahap Keempat tanggal 29 Juni 2016 senilai Rp.325.000.000,-
  - 5.5. Sisanya dibayar setelah pencairan dari Bank BRI;
6. Bahwa setelah disepakatinya ketentuan-ketentuan diatas oleh Penggugat dan Tergugat II, maka pada saat itu juga yaitu tanggal 7 September 2016 Penggugat langsung menyerahkan uang muka (Tahap I) sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat I melalui Tergugat II, sebagaimana terbukti dari Kwitansi Pembayaran tertanggal 7 September 2016, dan kemudian Penggugat juga telah membayar pembelian rumah tersebut untuk Tahap Kedua sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat II, sebagaimana terbukti dari Kwitansi pembayaran tertanggal 30 Desember 2016;
7. Bahwa walaupun Penggugat telah membayar sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) kepada Para Tergugat, akan tetapi rumah tersebut masih ditempati dan dihuni oleh Para Tergugat, hal tersebut tidak dipermasalahkan oleh Penggugat, begitu juga halnya tentang sertifikat atas rumah tersebut belum dipegang oleh Penggugat;



8. Bahwa oleh karena Penggugat akan membayar pelunasan jual beli rumah tersebut dari pinjaman Bank, Penggugat meminta kepada Para Tergugat foto copy Sertifikat rumah tersebut untuk dilakukan retaksasi/perhitungan nilai pinjaman yang akan diberikan oleh Bank BRI kepada Penggugat; Disamping menunggu proses perhitungan nilai pinjaman/retaksasi dari pihak Bank BRI, Penggugat bermaksud untuk membayar cicilan Tahap Ketiga yang jatuh bulan April 2017 kepada Tergugat I melalui Tergugat II, akan tetapi Tergugat II susah untuk dihubungkan dan bahkan untuk ditemui. Adapun keinginan Penggugat untuk menemui Tergugat II adalah untuk meminta waktu penundaan untuk membayar cicilan tahap ketiga ini, akan tetapi Pihak Tergugat II selalu susah ditemui;
9. Bahwa oleh karena Tergugat II susah dihubungi dan ditemui Penggugat, maka Penggugat berinisiatif untuk datang kerumah Tergugat II, dan pada waktu itu Penggugat bertemu dengan istri Tergugat II yaitu Ny. Andi Rosmery yang juga adalah ibu dari Tergugat I. Dalam pertemuan Penggugat dengan Ny. Andi Rosmery (istri Tergugat II), meminta kepada Penggugat bahwa harga jual rumah tersebut dinaikkan, dan kemudian disepakatilah bahwa kenaikan harga rumah tersebut ditambah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), sehingga harga jual rumah tersebut menjadi Rp. 1.475.000.000,- (satu milyar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dan untuk kepastian dan keseriusan Penggugat untuk membeli rumah tersebut maka pada waktu itu Penggugat membayar cicilan senilai Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada istri Tergugat II (Andi Rosmery), hal ini terbukti dari Kwitansi Pembayaran Cicilan Tahap ke 3 pembelian rumah tersebut senilai Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) tertanggal 9 November 2017;
10. Bahwa oleh karena pengajuan pinjaman Penggugat kepada Bank BRI telah disetujui, maka Penggugat mencoba menghubungi Tergugat II, akan tetapi susah dihubungi, maka Penggugat menghubungi istri Tergugat II (Ny. Andi Rosmery), dalam percakapan tersebut Penggugat memberitahukan bahwa Penggugat akan segera menyelesaikan pembayaran jual beli rumah tersebut, mengingat pengajuan pinjaman Penggugat telah disetujui oleh Bank BRI Kantor Cabang Dago Bandung, dan untuk melengkapi segala dokumen-dokumen yang dibutuhkan oleh Bank BRI Kantor Cabang Dago, Penggugat mempertanyakan Sertifikat



asli rumah tersebut, dan istri Tergugat II (Andi Rosmery) menyatakan bahwa Sertifikatnya di jaminkan ke Bank BCA KCU Soekarno Hatta Bandung dalam hal ini Turut Tergugat, dan harus ditebus dulu, sedangkan Para Tergugat tidak punya uang untuk menebus jaminan tersebut, dan Penggugat walaupun terkejut atas pernyataan istri Tergugat II tersebut, Penggugat masih punya itikad baik untuk membantu para Tergugat untuk mencari uang untuk penebusan jaminan tersebut dengan meminta waktu dalam jangka dua minggu;

11. Bahwa bukan hanya Penggugat mencoba untuk mencari uang untuk penebusan jaminan sertifikat tersebut, akan tetapi malah menurut istri Tergugat II menyatakan bahwa Tergugat II meminta bahwa harga jual rumah tersebut naik menjadi Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah), jelas hal ini membuat kaget Penggugat, yang sebelumnya meminta harga jual rumah tersebut naik menjadi Rp.1.475.000.000,- dari nilai Rp. 1.425.000.000,-. Dan atas hal tersebut jelas membuat Penggugat tidak dapat menerima kesewenang-wenangan Para Tergugat tersebut atas jual beli rumah aquo, dan Penggugat meminta untuk segera menyelesaikan transaksi jual beli rumah tersebut, serta Penggugat meminta kepada Para Tergugat untuk segera menyerahkan Sertifikat asli rumah tersebut, akan tetapi Para Tergugat tidak menanggapi dan bahkan Para Tergugat bermaksud untuk membatalkan jual beli tersebut secara sepihak;
12. Bahwa oleh karena Para Tergugat bermaksud untuk membatalkan jual beli rumah tersebut, jelas hal ini tidak dapat diterima oleh Penggugat, dan Penggugat meminta secara musyawarah mufakat agar Para Tergugat untuk segera memproses penyelesaian jual beli rumah tersebut, akan tetapi Para Tergugat tetap menghindari dengan berbagai alasan yang tidak masuk akal, yang intinya Para Tergugat tetap bermaksud untuk membatalkan jual beli tersebut secara sepihak, walaupun Para Tergugat telah menerima sebagian pembayaran jual beli tersebut dari Penggugat;
13. Bahwa berdasarkan hal yang kami uraikan diatas, jelas membuktikan bahwa Para Tergugat tidak mempunyai itikad baik, dan untuk itu Penggugat tetap mencoba untuk menyelesaikan masalah ini secara musyawarah dan mufakat, dan untuk itu Penggugat terpaksa mempergunakan bantuan Kuasa Hukum, walaupun Penggugat harus



mengeluarkan biaya lagi untuk itu, akan tetapi tetap saja Para Tergugat tidak bersedia untuk menyelesaikan permasalahan ini secara musyawarah dan mufakat serta dengan sengaja menunda-nunda waktu untuk itu, sampai sekarang, sehingga adalah cukup beralasan hukum Para Tergugat dapat dinyatakan telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;

14. Bahwa oleh karena Kuasa Hukum Penggugat terdahulu tidak dapat menyelesaikan permasalahan jual beli rumah tersebut dengan Para Tergugat, dan mengingat permasalahan ini telah memakan waktu yang cukup lama, maka Penggugat selaku pedagang dalam permasalahan ini telah cukup banyak dirugikan baik kerugian materiil, kerugian immateriil maupun kerugian waktu yang sejak bulan September 2016 sampai sekarang. Mengingat hal tersebut Penggugat bermaksud untuk menyelesaikan permasalahan ini melalui proses hukum yaitu dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk dapat menyelesaikan jual beli rumah tersebut, walaupun Penggugat akan mengeluarkan biaya-biaya untuk itu, termasuk biaya Kuasa Hukum untuk proses ini;
15. Bahwa oleh karena Para Tergugat tidak mempunyai itikad baik untuk penyelesaian permasalahan ini, dan mengingat ternyata dan terbukti Sertifikat rumah tersebut telah dijamin ke Bank BCA KCU Soekarno Hatta Bandung dalam hal ini adalah Turut Tergugat, maka untuk itu kami mencoba untuk menghubungi dan sekaligus menyurati Turut Tergugat untuk meminta penjelasan atas jaminan rumah yang menjadi objek perkara ini, agar kami dapat mencari solusi atas permasalahan ini, atas objek tersebut untuk menghindari kerugian yang timbul baik Penggugat maupun Turut Tergugat;
16. Bahwa adapun yang Penggugat mohonkan atas penjelasan dari Turut Tergugat pada saat kedatangan Penggugat kepada Turut Tergugat pada hari Rabu, tanggal 11 September 2019 adalah untuk mengetahui sejak kapan penjaminan sertifikat rumah tersebut dilakukan oleh Para Tergugat kepada Turut Tergugat dan berapa nilai hak tanggungan atas jaminan tersebut. Akan tetapi niat baik Penggugat tersebut tidak ditanggapi baik oleh Turut Tergugat dan bahkan sengaja di tutupi dan oleh karena itu Penggugat menyerahkan surat untuk itu yang sebagaimana terbukti dari



Surat Nomor 051 / Penj & Perm / Riri-Donal / ARz-BCA / IX / 2019 tanggal 10 September 2019, yang sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Bale Bandung, tidak ada tanggapan dari Turut Tergugat;

17. Bahwa dari uraian di atas terbukti bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT dan oleh karenanya PARA TERGUGAT harus mengganti setiap kerugian yang diderita oleh Penggugat baik sendiri-sendiri ataupun secara tanggung renteng sebagaimana telah diatur di dalam pasal 1365 KUHPerdata;
18. Bahwa berdasarkan hal yang telah diuraikan diatas, dan dikuatkan dengan bukti-bukti berupa surat kesepakatan Tanda Terima jual beli tertanggal 7 September 2016 jo Tahap-Tahap Pembayaran tertanggal 7 September 2016 Jo Surat Pernyataan Riri Fitriani Zuwirman tertanggal 6 September 2016 jo Surat Kuasa tertanggal 6 September 2016 Jo 3 (tiga) lembar Kwitansi Pembayaran masing-masing tertanggal & September 2016, tanggal 30 Desember 2016 dan tanggal 9 Nopember 2017, membuktikan dan berdasarkan hukum bahwa adalah sah dan berkekuatan hukum Jual Beli antara Tergugat I selaku Penjual dan Penggugat selaku Pembeli atas sebuah rumah yang terletak di Komp. Mutiara Cibaduyut Blok. C No. 34, RT. 007/RW. 003, Desa Sukamenak, Kec. Margahayu, Kabupaten Bandung, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 4389/Sukamenak sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12 Nopember 2007 No. 0062/2007 seluas 238 M2, dengan harga Rp. 1.425.000.000,- (satu milyar empat ratus dua puluh lima juta rupiah);
19. Bahwa adalah berdasarkan hukum untuk menghukum dan memerintahkan Tergugat I melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dengan Penggugat dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang, dan apabila Tergugat I tidak melaksanakannya maka Penggugat atas nama Tergugat I diberikan Kuasa dan wewenang untuk mewakili Tergugat I menandatangani Akta Jual Beli atas sebuah rumah yang terletak di Komp. Mutiara Cibaduyut Blok. C No. 34, RT. 007/RW. 003, Desa Sukamenak, Kec. Margahayu, Kabupaten Bandung, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 4389/Sukamenak sebagaimana



diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12 Nopember 2007 No. 0062/2007 seluas 238 M2 atas nama Riri Fitriani;

20. Bahwa mengingat Penggugat adalah seorang pedagang yang mana uang yang digunakan oleh Penggugat adalah uang dagang sehingga dengan tertunda dan atau tidak dilaksanakannya jual beli atas rumah tersebut oleh Tergugat I dengan Penggugat, yang mana Para Tergugat telah menerima sebahagian pembayaran atas nilai jual beli tersebut yaitu Rp. 500.000.000,- dari nilai jual Rp. 1.425.000.000,- (satu milyar empat ratus dua puluh lima juta rupiah);
21. Bahwa oleh karena Para Tergugat atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya yaitu membatalkan secara sepihak jual beli tersebut, PENGGUGAT sudah pasti telah dirugikan baik secara materi yaitu kehilangan asset berupa bangunan rumah di Komp. Mutiara Cibaduyut Blok. C No. 34, RT. 007/RW. 003, Desa. Sukamenak, Kec. Margahayu, Kabupaten Bandung, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 4389/Sukamenak sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12 Nopember 2007 No. 0062/2007 seluas 238 M2, atau tidak dapat diputarkannya dalam usaha Penggugat uang pembayaran jual beli yang telah diterima oleh Para Tergugat, serta biaya-biaya lainnya yang telah dikeluarkan Penggugat untuk mengurus masalah transaksi jual beli dan juga biaya-biaya yang harus dikeluarkan untuk permasalahan yang timbul dari kejadian-kejadian tersebut di atas, serta kerugian non materiil yang jelas telah mempengaruhi kehidupan Penggugat baik secara fisik maupun mental psychologist Penggugat karena sebagai seorang pedagang, uang sebesar itu adalah sangat berarti dan sangat berharga untuk dijadikan modal usaha dan digulirkan untuk memperoleh keuntungan dari usahanya tersebut sehingga jumlah uang tersebut bisa bertambah banyak selama kurun waktu di dalam proses perkara objek ini;
22. Bahwa oleh karena itu maka adalah berdasarkan hukum Penggugat telah dirugikan secara materiil, kerugian mana dapat dihitung berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku apabila Para Tergugat dikenakan nilai keuntungan yang diperoleh oleh Penggugat setiap bulannya adalah 2% (dua persen) terhitung sejak Para Tergugat menerima pembayaran dari Penggugat, dengan perhitungan sebagai berikut:



- a. Tergugat telah menerima pembayaran Uang Muka (Down Payment) Pembelian rumah dari Penggugat pada tanggal 7 September 2016 sebesar Rp.200.000.000,- sehingga sampai tanggal gugatan ini tanggal 27 September 2019 yaitu selama 36 (tiga puluh enam) bulan dengan keuntungan yang diperoleh setiap bulannya 2% sehingga menjadi  $Rp.200.000.000 + (200.000.000 \times 2\%) \times 36 \text{ bulan} = 200.000.000 + (4.000.000 \times 36) = 200.000.000 + 144.000.000 = Rp.344.000.000,-$
- b. Tergugat telah menerima pembayaran Tahap Kedua Pembelian rumah dari Penggugat pada tanggal 30 Desember 2016 sebesar Rp.200.000.000,-, sehingga sampai tanggal gugatan ini tanggal 27 September 2019 yaitu selama 33 (tiga puluh tiga) bulan dengan keuntungan yang diperoleh setiap bulannya 2% sehingga menjadi  $Rp.200.000.000 + (200.000.000 \times 2\%) \times 33 \text{ bulan} = 200.000.000 + (4.000.000 \times 33) = 200.000.000 + 132.000.000 = Rp. 332.000.000,-$
- c. Tergugat telah menerima pembayaran Tahap Ketiga Pembelian rumah dari Penggugat pada tanggal 9 November 2017 sebesar Rp.100.000.000,- sehingga sampai tanggal gugatan ini tanggal 27 September 2019 yaitu selama 22 (dua puluh dua) bulan dengan keuntungan yang diperoleh setiap bulannya 2% sehingga menjadi  $Rp.100.000.000 + (100.000.000 \times 2\%) \times 22 \text{ bulan} = 100.000.000 + (2.000.000 \times 22) = 100.000.000 + 44.000.000 = Rp.144.000.000,-$
- Sehingga total uang yang diterima oleh Para Tergugat dari Penggugat ditambah kerugian keuntungan yang akan diperoleh Penggugat atas penyerahan uang kepada penggugat adalah  $Rp.344.000.000 + 332.000.000 + 144.000.000 = Rp.820.000.000,-$  (delapan ratus dua puluh juta rupiah). Dengan demikian adalah berdasarkan hukum nilai uang pembayaran jual beli rumah tersebut, yang telah dinikmati oleh Para Penggugat adalah sebesar Rp.820.000.000,- (delapan ratus dua puluh juta rupiah);
- d. Bahwa disamping itu juga dalam rangka Penggugat untuk melunasi pembelian rumah tersebut dengan mempergunakan fasilitas perbankan, Penggugat telah mengeluarkan biaya-biaya untuk mengurus dan memproses surat-surat untuk itu, termasuk biaya



penilaian/retaksasi atas objek jaminan, yang mana biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);

- e. Bahwa oleh karena Para Tergugat bermaksud untuk membatalkan secara sepihak jual beli rumah tersebut, maka untuk mengurus permasalahan tersebut Penggugat telah mempergunakan Kuasa-Kuasa Hukum, sehingga biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Bale Bandung adalah sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
23. Bahwa akibat pembatalan secara sepihak jual beli rumah tersebut oleh Para Tergugat, maka Penggugat telah mengalami kerugian materiil sampai diajukannya gugatan ini ke Pengadilan Negeri Bale Bandung adalah sebesar  $(a + b + c + d + e) = (Rp. 344.000.000,- + Rp. 332.000.000,- + Rp.144.000.000,- + Rp. 25.000.000,- + Rp. 150.000.000,-) = Rp. 995.000.000,-$  (sembilan ratus sembilan puluh lima juta rupiah), sehingga adalah berdasarkan hukum untuk menetapkan kerugian materiil Penggugat yang harus dibebankan kepada Para Tergugat adalah sebesar Rp. 995.000.000,- (Sembilan ratus Sembilan puluh lima juta rupiah), dan merupakan pembayaran jual beli rumah yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada Para Tergugat;
24. Bahwa mengingat Penggugat untuk pembayaran pelunasan atas jual beli rumah tersebut kepada Para Tergugat, dengan mempergunakan pinjaman ke PT. Bank BRI, Tbk (Persero), Kantor Cabang Bandung Dago, dan permohonan Penggugat tersebut telah disetujui dan dikabulkan oleh PT. Bank BRI, Tbk (Persero), akan tetapi Para Tergugat membatalkan Jual Beli rumah tersebut, maka Penggugat sebagai Pedagang, nama baik Penggugat diperbankan khususnya PT. Bank BRI, Tbk (Persero) akan jelek, sehingga apabila Penggugat membutuhkan pinjaman tidak akan disetujui, hal ini biasanya untuk selama 3 (tiga) tahun. Dan atas hal tersebut akibat permasalahan ini, Penggugat telah dirugikan secara immaterial, maka adalah pantas dan berdasarkan hukum Penggugat meminta kepada Para Tergugat atas perbuatan melawan hukumnya untuk membayar ganti rugi immaterial sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);



25. Bahwa disamping itu, mengingat Tergugat I telah menjaminkan Sertifikat rumah tersebut kepada Turut Tergugat, dan Penggugat juga telah memberitahukan kepada Turut Tergugat atas hal tersebut, akan tetapi Turut Tergugat tidak menanggapinya sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Bale Bandung. Dan untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari atas Sertifikat rumah tersebut dan agar Turut Tergugat dapat memerintahkan kepada Para Tergugat untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Turut Tergugat dan menyerahkan Sertifikat rumah tersebut kepada Penggugat atau setidaknya Penggugat akan menyerahkan sisa pembayaran pelunasan jual beli rumah tersebut yaitu (Rp. 1.425.000.000,- dikurangi Rp.995.000.000) = Rp. 430.000.000,- (empat ratus tiga puluh juta rupiah), dan Turut Tergugat menyerahkan sertifikat jaminan tersebut dan berikut dokumen lainnya kepada Penggugat;
26. Bahwa dari uraian di atas terbukti bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT dan oleh karenanya PARA TERGUGAT harus mengganti setiap kerugian yang diderita oleh Penggugat baik sendiri-sendiri ataupun secara tanggung renteng sebagaimana telah diatur di dalam pasal 1365 KUHPerdara, maka berdasarkan hukum apabila terhadap harta kekayaan PARA TERGUGAT dilakukan *Sita Jaminan/Sita Persamaan*;
27. Bahwa agar tuntutan Penggugat tidak menjadi Illusoir kelak, karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangka yang beralasan bahwa Para Tergugat akan mengalihkan, memindahkan, asset tersebut kepada pihak lain, maka adalah berdasarkan hukum Penggugat meminta agar Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Bale Bandung melalui Mejlis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan dan atau Sita Persamaan terhadap benda tetap berupa:
- Tanah dan rumah yang terletak di Komp. Mutiara Cibaduyut Blok. C No. 34, RT. 007/RW. 003, Desa Sukamenak, Kec. Margahayu, Kabupaten Bandung, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 4389/Sukamenak sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12 Nopember 2007 No. 0062/2007 seluas 238 M2 atas nama Tergugat I;



28. Bahwa mengingat Para Tergugat sama sekali tidak mempunyai itikad baik dan sengaja menunda-nunda untuk penyelesaian permasalahan, maka adalah berdasarkan hukum apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

29. Bahwa sehubungan masalah ini sifatnya eksepsional dan sangat mendesak, serta Gugatan ini didasarkan kepada data-data dan fakta hukum, maka untuk itu PENGGUGAT mohon agar pelaksanaan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar bij Vorraad*) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi;

30. Bahwa adalah dibenarkan secara hukum dan patut agar PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar biaya perkara ini menurut hukum; Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, PENGGUGAT mohon dengan hormat agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung melalui Ketua Majelis Hakim dalam perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**DALAM PROVISI**

1. Memerintahkan kepada **PT Bank Central Asia Tbk, KCU Soekarno Hatta Bandung** untuk *tidak melakukan perpanjangan / perubahan / peninggatan pagu kredit atas pinjaman yang dilakukan baik oleh Para Tergugat maupun pihak lain dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 4389/Sukamenak* sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12 Nopember 2007 No. 0062/2007 seluas 238 M2 atas nama Tergugat I;
2. Memerintahkan kepada Para TERGUGAT I dan atau TERGUGAT II untuk tidak melakukan tindakan-tindakan hukum atau perubahan bangunan ataupun peralihan hak apapun baik bentuk maupun sifatnya atas sebuah rumah yang terletak di Komp. Mutiara Cibaduyut Blok. C No. 34, RT. 007/RW. 003, Desa Sukamenak, Kec. Margahayu, Kabupaten Bandung, atas nama Tergugat I kepada pihak lain, sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van bewijsde*);

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa semua tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;



3. Menyatakan Sah dan Berharga serta Berkekuatan Hukum Surat Kesepakatan Tanda Terima jual beli tertanggal 7 September 2016 jo Tahap-Tahap Pembayaran tertanggal 7 September 2016 Jo Surat Pernyataan Riri Fitriani Zuwirman tertanggal 6 September 2016 jo Surat Kuasa tertanggal 6 September 2016 Jo 3 (tiga) lembar Kwitansi Pembayaran masing-masing tertanggal 7 September 2016 senilai Rp.200.000.000,-, Kwitansi tertanggal 30 Desember 2016 senilai Rp.200.000.000,- dan Kwitansi tertanggal 9 Nopember 2017 senilai Rp.100.000.000,-;
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Jual Beli antara Tergugat I sebagai Penjual dan Penggugat sebagai Pembeli atas sebuah rumah yang terletak di Komp. Mutiara Cibaduyut Blok. C No. 34, RT. 007/RW. 003, Desa Sukamenak, Kec. Margahayu, Kabupaten Bandung, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 4389/Sukamenak sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12 Nopember 2007 No. 0062/2007 seluas 238 M2, dengan harga Rp. 1.425.000.000,- (satu milyar empat ratus dua puluh lima juta rupiah), sebagaimana terbukti Surat Kesepakatan Tanda Terima jual beli tertanggal 7 September 2016 jo Tahap-Tahap Pembayaran tertanggal 7 September 2016 Jo Surat Pernyataan Riri Fitriani Zuwirman tertanggal 6 September 2016 jo Surat Kuasa tertanggal 6 September 2016 Jo 3 (tiga) lembar Kwitansi Pembayaran masing-masing tertanggal 7 September 2016, tertanggal 30 Desember 2016 dan Kwitansi tertanggal 9 Nopember 2017;
5. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum jumlah pembayaran atas pembelian rumah tersebut oleh Penggugat kepada Tergugat I dan atau Tergugat II, berikut ganti rugi/keuntungan atas penerimaan pembayaran tersebut yang total seluruhnya senilai Rp. 995.000.000,- (Sembilan ratus Sembilan puluh lima juta rupiah);
6. Menghukum Penggugat untuk membayarkan sisa harga jual beli rumah tersebut sebesar (Rp. 1.425.000.000,- dikurangi Rp.995.000.000,-) = Rp. 430.000.000,- (empat ratus tiga puluh juta rupiah), baik kepada Para Tergugat dan atau kepada Turut Tergugat, pada saat Penggugat menerima Asli Sertifikat Hak Milik No. 4389/Sukamenak sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12



Nopember 2007 No. 0062/2007 seluas 238 M2 atas nama Riri Fitriani berikut surat-surat/dokumen turutannya;

7. Menghukum Tergugat I dan atau Turut Tergugat untuk menerima sisa pembayaran Jual Beli atas sebuah rumah yang terletak di Komp. Mutiara Cibaduyut Blok. C No. 34, RT. 007/RW. 003, Desa Sukamenak, Kec. Margahayu, Kabupaten Bandung, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 4389/Sukamenak sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12 Nopember 2007 No. 0062/2007 seluas 238 M2, senilai Rp. 430.000.000,- (empat ratus tiga puluh juta rupiah);
8. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT I sebagai pihak yang tidak beritikad baik untuk melaksanakan penandatanganan akta jual beli atas sebuah rumah yang terletak di Komp. Mutiara Cibaduyut Blok. C No. 34, RT. 007/RW. 003, Desa. Sukamenak, Kec. Margahayu, Kabupaten Bandung, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 4389/Sukamenak sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12 Nopember 2007 No. 0062/2007 seluas 238 M2, dengan PENGUGAT dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, dan atau memberikan hak dan kekuasaan oleh Tergugat I untuk dan atas namanya kepada Penggugat untuk membuat, mendatangi Akta Jual Beli atas objek tersebut dihadapan PPAT yang berwenang;
9. Menghukum Tergugat I untuk Memberikan hak dan kekuasaan kepada Penggugat untuk mengambil, menerima Sertifikat Hak Milik No. 4389/Sukamenak sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12 Nopember 2007 No. 0062/2007 seluas 238 M2 atas nama Riri Fitriani dari Turut Tergugat dan atau pihak lain;
10. Menetapkan Sita Jaminan dan atau Sita Persamaan terhadap harta-harta Para Tergugat sebagai berikut:
  - Tanah dan rumah yang terletak di Komp. Mutiara Cibaduyut Blok. C No. 34, RT. 007/RW. 003, Desa Sukamenak, Kec. Margahayu, Kabupaten Bandung, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 4389/Sukamenak sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12 Nopember 2007 No. 0062/2007 seluas 238 M2 atas nama Tergugat I;
11. Menghukum TERGUGAT I, Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera mengosongkan rumah



objek perkara tersebut dari harta bendanya dan selanjutnya menyerahkan rumah objek perkara tersebut secara baik-baik kepada PENGGUGAT dan apabila perlu akan dilakukan secara paksa dengan bantuan aparat keamanan;

12. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama secara tanggung renteng untuk membayar kerugian immaterial kepada PENGGUGAT, sebesar Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah), secara tunai, sekaligus dan seketika terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar dwangson (uang paksa) sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
14. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk patuh dan tunduk terhadap Putusan Perkara ini;
15. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbaar bij Voorraad) walaupun ada Verzet, Banding maupun Kasasi;
16. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

Atau,

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil- adilnya (Ex Aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan pihak Penggugat tersebut, pihak Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawaban secara yang pada pokoknya sebagai berikut:

TERGUGAT I:

1. TERGUGAT I menolak duduk perkara yang di utarakan oleh PENGGUGAT karena tidak seluruhnya benar.
2. TERGUGAT I sampai saat ini tidak pernah membatalkan jual beli.
3. TERGUGAT I tidak pernah menghindari dalam proses penyelesaian jual beli rumah tersebut.
4. Tuduhan yang sangkakan oleh PENGGUGAT adalah tidak benar.



Maka berdasar segala apa yang terurai di atas, TERGUGAT I mohon dengan hormat agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung melalui Ketua Majelis Hakim dalam perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menolak tuduhan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa semua tindakan yang dilakukan TERGUGAT I bukanlah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

Atau,

Apabila pengadilan berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya.

**TERGUGAT II**

**DALAM KONVENSI:**

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali atas pengakuan yang jelas tegas;
2. Bahwa apa yang dikemukakan Penggugat adalah tidak benar, supaya Majelis Hakim tidak terkecoh oleh dalil-dalil Penggugat, maka dengan ini Tergugat perlu mengemukakan hal-hal yang sebenarnya dalam hubungan hukum ini sebagai berikut:
3. Bahwa mengenai Hubungan Tergugat dengan Penggugat: Awalnya sebagai tetangga, tidak ada pertalian darah, hanya berteman cukup dekat sehingga tau sedikit banyak tentang kesulitan keuangan Tergugat I dan II (sebagai putri kandung Tergugat I, yang masih dibawah pengasuhan Tergugat I).
4. Bahwa Perjanjian kesepakatan bersama antara Penggugat Tergugat, Pada saat Kesepakatan Jual beli Rumah (Objek Perkara) atas nama Tergugat I yang berlokasi di Komplek Mutiara Cibaduyut Blok C No.34 Rt.007/Rw.003, Desa Sukamenak Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung. Sertifikat Rumah (Objek Perkara) Sudah menjadi Agunan di Bank Central Asia (sebagai Turut Tergugat) dan Calon Pembeli (Penggugat) telah mengetahui hal tersebut, sehingga diadakanlah kesepakatan sebagai mana tertuang dalam Point 5 dalam Tuntutan Penggugat, Pembayaran Pembelian rumah dengan cara mencicil dengan harapan setelah cicilan ke 4 Sertifikat sudah bisa diambil, dan untuk cicilan terakhir sebesar 400.000.000 nya bisa dibayarkan dengan cara mengagunkan Sertifikat Objek Perkara kepada Bank atas pinjaman Penggugat sebagai Pemilik yg baru.

Mengenai Pelaksanaan Perjanjian Penggugat telah Ingkar Janji,



5. Bahwa pada saat pembayaran tahap ketiga yang jatuh tempo di tanggal 29 April 2017 Nilai yang harus dibayarkan Penggugat sebesar Rp.300.000.000,- (Tigaratusjuta rupiah) Penggugat Tidak Mampu membayar (Wanprestasi),
  - Dan begitu pula ketika Jatuh tempo tahapan berikutnya yaitu tanggal 29 Juni 2017 Nilai yang harus dibayarkan sebesar Rp.325.000.000,- (Tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) lagi lagi Penggugat tidak melakukan Pembayaran apapun (Wanprestasi), yang seharusnya tanggal 29 Juni 2017, Penggugat berkewajibannya sebagaimana Kesepakatan yang dibuatnya bersama TI dan TII membayar sebesar Total Rp. 625.000.000,- (Enamratus duapuluh lima juta rupiah), lagi lagi Penggugat Wanprestasi.  
Mengenai Akibat Wanprestasi Penggugat terhadap Perjanjian /Kesepakatan, Tergugat I dan Tergugat II dirugikan baik finansial maupun non materiil,
6. Bahwa menunjuk pada Poin 7 Penggugat, Adalah hal yang absurd sangat tidak mungkin Tergugat I dan II memberikan Sertifikat atas Propertinya yang dijual dengan harga Rp.1.425.000.000, (Satumilyarempatatusduapuluhlima juta rupiah) dengan pembayaran tahap 1 (satu) dan 2 (dua) yang hanya bernilai Rp.400.000.000,- (Empatatusjuta rupiah).(sudah sangat jelas dan pasti).
7. Bahwa pada poin 8 Gugatan Bahwa alasan Penggugat tidak bisa menemui Tergugat II hanya mengada-ada, karena alamat Tergugat sudah sangat jelas dan pasti, tidak beralih kemanapun.  
Bahwa sebagaimana ungkapan pada poin 8, ini (izin Kami kutip) "Penggugat akan membayar pelunasan jual beli rumah tersebut dari pinjaman Bank dengan Fotocopi Sertifikat Objek" lagi lagi hal ini sangat jelas telah melanggar kesepakatan yang dibuat yang tertuang pada Poin 5 Surat Gugatan Penggugat dalam konvensi.
8. Bahwa Penggugat membayar cicilan tahaf ke 3 (tiga) pada bulan November 2017, dengan Nilai Rp.100.000.000,- (Seratusjuta rupiah), (terungkap pada poin 9 Penggugat konvensi) sangat jelas Penggugat sudah melanggar kesepakatan bersama, terlambat 195 hari atau 6,5



(enam koma lima) bulan, bisa kita bersama bayangkan rentang waktu yang begitu panjang, yang seharusnya, adalah sebagai berikut:

- a. Melanggar kesepakatan bersama, dengan tidak membayar pada tanggal 29 April 2017 dengan Nilai sebesar RP. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah).
  - b. Melanggar Kesepakatan bersama dengan tidak membayar pada tanggal 29 Juni 2017 dengan Nilai sebesar RP. 325.000.000,- (Tiga ratus dua puluh lima juta rupiah).
  - c. Adalah Hal yang masuk akal dan memenuhi rasa keadilan jika Tergugat saat ini meminta kenaikan harga jual mengingat setiap waktu, nilai jual property dalam hal ini Objek sengketa meningkat dari waktu ke waktu, dan sebagaimana disepakati bersama, saat ini nilai jual menjadi Rp.1.475.000.000,- ( Satu Milyar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah).
  - d. Adapun Besaran yang dibayarkan oleh Penggugat konvensi kepada Tergugat saat itu, telah melanggar kesepakatan bersama, yang seharusnya yang dibayarkan adalah tahap 3 (tiga) sebesar RP. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) yang seharusnya dibayar pada 29 April 2017 dan sekaligus pembayaran tahap ke 4 (empat) sebesar RP. 325.000.000,- (Tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) seharusnya dibayar tanggal 29 Juni 2017. Dengan total yang harus diterima Tergugat I dan II dalam konvensi sebesar RP. 625.000.000,- (Enam ratus dua puluh lima juta rupiah)  
Adapun pembayaran yang dilakukan Penggugat sangatlah jauh dari seharusnya.
9. Bahwa sejak awal dibuat kesepakatan Penggugat sudah mengetahui bahwa Sertifikat Objek gugatan sudah menjadi agunan di Bank Central Asia, karena dengan sesungguhnya Tergugat I dan II **tidak pernah punya niat curang**, dengan bertetus terang bahwa sertifikat berada di BCA, secara tersirat bisa di lihat pada poin 10 Gugatan, Kami kutip **“Penggugat mencoba untuk mencarikan uang untuk menebus Jaminan atas sertifikat”** Sebagai tetangga Tergugat telah menceritakan kesulitannya dan berterus terang hal-hal yang membuat harus menjual rumahnya, karena kesulitan keuangan, asumsinya adalah



jika menjual rumah maka Tergugat I dan II akan keluar dari masalah keuangannya.

Adapun kalimat Terkejut atas pernyataan Istri Tergugat 2 dalam poin 10 Penggugat hanya mengada ada, untuk menutupi kesalahan Penggugat karena sudah melakukan wanprestasi.

Majelis Hakim yang terhormat, kami jelaskan dalam hal ini, kenapa hingga kini Sertifikat atas Objek Sengketa masih berada di BCA itu semua disebabkan oleh Wanprestasinya Penggugat, jika saja Penggugat melakukan sesuai kesepakatan sejak pembayaran ke 4 (empat), Tergugat sudah mampu menebus Sertifikat tersebut, sehingga beban kami tidak bertambah seperti saat ini, mohon diketahui bahwa bunga yang harus Tergugat bayar kepada BCA sampai saat ini menjadi beban perekonomian Tergugat I dan II.

10. Bahwa di pernyataan poin 11 Penggugat, menyatakan:

a. Tergugat II menaikkan lagi harga jual Objek menjadi 1,7 M, hal ini adalah relevan mengingat rentang waktu yang begitu panjang lebih dari dua tahun, nilai property disekitar objek semakin meningkat dan juga beban yang bertambah akibat harus membayar bunga kepada pihak Bank Central Asia dalam hal ini. bisa dilihat pada (<https://artikel.rumah123.com.harga>) (Harga rumah naik 1.150 % dalam 20 tahun ini).

b. Kami kutip lagi "Penggugat meminta kepada Tergugat untuk segera menyerahkan sertifikat Asli" adalah sangat tidak masuk akal, jual beli akan terjadi jika Pembeli membayar harga jual secara penuh baru kemudian penjual berkewajiban menyerahkan objek jual beli, dalam hal ini, saat ini harga jual objek sudah mencapai 2M lebih sementara Penggugat baru membayar 500 juta itu baru seperempat dari harga jual dan minta Penjual menyerahkan Sertifikat adalah sangat tidak masuk akal.

11. Bahwa kami sangat menolak dengan keras atas poin 13, "Tergugat tidak mempunyai itikad baik" Bisa kita lihat bersama pada poin 5 Penggugat, disitu tertuang kesepakatan bersama, secara tersirat bahwa ada hal yang tidak biasa, mana ada jual beli dengan dibayar secara dicicil dan dengan nilai jual yang begitu murah, mohon diketahui majelis hakim yang terhormat, objek sengketa adalah rumah mewah yg luas dan berlokasi ditempat cukup strategis dekat pada



stasiun TVRI dan Cibaduyut central sepatu. Kami beranggapan bahwa Penggugat yang mempunyai itikat tidak baik dengan sejak awal memanfaatkan situasi terpuruknya perekonomian Tergugat I dan II , dengan memberikan pembayaran secara cicil dan mencoba menguasai objek ,di ketidak mampuannya, kenapa jika saja tidak ada kesepakatan itu mungkin Tergugat I dan II sudah bisa menjual objek kepada yang lain, sementara yang dilakukan Tergugat I dan II hanya menunggu pembayaran dari Penggugat, yang sudah jelas tidak mampu membayar.

12. Bahwa poin 16 Mohon lebih cermat lagi mana ada jual beli dengan kesepakatan mencicil jika dalam kondisi normal, mohon diketahui bahwa sejak awal Penggugat telah memanfaatkan kondisi kesulitan Tergugat untuk kepentingannya , mendapatkan rumah yang diketahui telah diagunkan dengan cara membantu mengeluarkan sertifikat lalu kemudian akan diagunkan lagi untuk melunasi pembelian objek gugatan.
13. Bahwa kami keberatan atas pernyataan Penggugat di poin 18 dimana Pernyataan sebagai berikut **“Membuktikan dan berdasarkan hukum bahwa adalah sah dan berkekuatan hukum jual Beli antara Tergugat I selaku Penjual dan Penggugat selaku Pembeli atas sebuah rumah yang terletak di kompleks Mutiara Cibaduyut Blok c No.34 Rt.007/Rw.003 Desa Sukamenak, Kec, Margahayu Kabupaten Bandung,** bagaimana bisa terjadi jual beli sementara pembeli tidak mampu bayar harga objek Jual beli, oleh karena itu Pernyataan diatas adalah Melawan Hukum Jual Beli.
14. Bahwa adalah sangat menyalahi kondisi yang sebenarnya di poin 21 (Penggugat telah memutarbalikkan fakta) Dalam peristiwa hukum ini adalah sbb:
  - a. Penggugatlah yang wanprestasi dari kesepakatan bersama, tertuang dalam poin lima tuntutan Penggugat.
  - b. Bahwa sampai saat ini Tergugat I dan Tergugat II masih berniat menjual objek gugatan kepada Penggugat dengan kenaikan harga jual menjadi 2M, mengingat kondisi kondisi sudah kami paparkan diatas.
  - c. Adapun biaya<sup>2</sup> yang ditanggung oleh Penggugat untuk kepentingannya sendiri itu, bukanlah menjadi tanggungjawab Tergugat I



dan II, sebaliknya bahwa akibat dari wanprestasinya Penggugat mengakibatkan banyak kerugian pada Tergugat I dan II, yang setadinya berharap dengan menjual rumah dapat menyelamatkan kondisi keuangannya, yang terjadi malah semakin terpuruk, dengan ini kami sampaikan kepada YTH Majelis Hakim demi keadilan.

d. Adapun kerugian Penggugat atas modal usaha yang digunakan membayar rumah adalah bukan menjadi tanggungan Tergugat I dan II karena mohon diketahui bahwa dalam hal ini, Transaksi ataupun kesepakatan dibuat tidak ada daya paksa dari pihak manapun.

15. Bahwa Tergugat I dan II tidak pernah membatalkan penjualan objek secara sepihak, karena sampai saat ini Tergugat I dan II tetap berkeinginan menjual objek kepada penggugat dengan nilai yang disesuaikan, dan sebenarnya yang terjadi adalah bahwa Penggugat diposisi tidak mampu membayar harga jual Objek, dan sejak awal sudah berniat untuk memanfaatkan situasi Tergugat I dan II.

16. Bahwa pada poin 23:

a. Tidak pernah ada pembatalan sepihak, Penggugat sangat mengada-ada dalam hal ini.

b. Penggugat telah semena-mena menuntut Tergugat I dan II senyatanya terpampang jelas pada poin-poin di dalam tuntutan ini, bahkan dalam gugatannya pun terpampang sangat nyata, jelas, tegas dan pasti telah Wanprestasi sejak pembayaran kesepakatan ke 3 (tiga) sehingga berdampak langsung pada perekonomian Tergugat I dan II.

Adalah hal yang semena-mena, jika Penggugat membebaskan nilai kerugian materinya sebesar Rp.995.000.000,- dari dana yang dicicil ke 1,2 dan 3 atas kesalahannya sendiri kepada Tergugat.

Mari kita lihat <https://www.bps.go.id> Subject Inflasi. Inflasi menurut Badan Pusat Statistik yang menyatakan bahwa "Naiknya harga barang dan jasa menyebabkan turunnya nilai uang (ini data sensus yang nyata). Maka dengan ini kenaikan 2% per bulan dari nilai uang penggugat sebagaimana di bahas dalam poin 22 dan 23 Tuntutan Penggugat itu berarti  $2\% \times 12 = 24\%$  pertahun. Tidak masuk akal, berbanding terbalik nilai propertilah yang meningkat sangat signifikan dari tahun ketahun, sebagaimana bisa dilihat pada



<https://mdetik.com>. Property menulis “kenaikan harga rumah lebih tinggi dari inflasi” Detik Finance 28 November 2017.

Sebagaimana diketahui bahwa kenaikan nilai property dari tahun ke tahun sangatlah signifikan, adalah sangat bijak jika kami menghitung dimulai dari 10 % sampai dengan 30 % per tahun disesuaikan dengan perkembangan kenaikan properti sewajarnya.

Dengan harga jual Normal tanpa kendala Sertifikat menjadi Agunan adalah sebesar 2 (dua) Milyar, untuk diketahui Objek adalah sebuah Rumah yang cukup mewah dengan ornament modern, dengan luas 238 meter persegi, dan berada di lokasi cukup strategis. AKAN KAMI PAPARKAN SECARA RINCI DENGAN MENGGUNAKAN KENAIKAN PROFERTI TERKECIL YAITU SEBESAR 10 % PER TAHUN, adalah sebagai berikut:

- 1) Rp.2.000.000.000,-,x penambahan nilai jual properti pertahun 10% (Rp.200.000.000,-) dibagi 12 bulan menjadi Rp.16.666.667,-/ Bulan x 4 bulan diambil dari mulai kesepakatan Bulan September s/d Desember 2016 = Rp.66.666.667,- (Penambahan nilai properti ditahun 2017).
- 2) Tahun 2017 Nilai Properti menjadi Rp.2.000.000.000,- + Rp 66.666.667,- (Penambahan nilai properti ditahun 2017).menjadi Rp 2.066.666.667,- (Dua Milyar enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah).  
Rp 2.066.666.667 x 10% pertambahan nilai th 2017 (Rp 206.666.667,-)Maka harga jual diawal tahun 2018 sebesar = Rp 2.273.333.334,- (Dua Milyar Dua ratus tujuh puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh empat rupiah).
- 3) Tahun 2018 Nilai Properti menjadi Rp.2.273.333.334,- x 10 % Penambahan nilai properti ditahun 2018 (Rp.227.333.334,-) menjadi Rp 2.500.666.668 (Dua Milyar Lima ratus juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh delapan rupiah).
- 4) Tahun 2019 Nilai Properti menjadi Rp.2.500.666.668,- x 10 % Penambahan nilai properti ditahun 2019 (sebesar Rp.250.066.667) menjadi Rp.2.750.733.335 (Dua Milyar tujuh ratus lima puluh juta tujuh ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh lima rupiah).



- 5) Tahun 2020 Nilai Jual Properti (Objek Sengketa) menjadi Rp 2.750.733.335 (Dua Milyar tujuh ratus lima puluh juta tujuh ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh lima rupiah).

Ditambah dengan kerugian karena harus membayar ke bank sebagai pembayaran bunga bank akibat langsung dari Penggugat konvensi wanprestasi ± Rp.193.383.500,- (Seratus Sembilan puluh tiga juta tiga ratus delapan puluh tiga ribu lima ratus rupiah).

Maka dengan demikian Total yang menjadi hak Tergugat I dan II adalah sebesar Rp 2.750.733.335 (Dua Milyar tujuh ratus lima puluh juta tujuh ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh lima rupiah). Ditambah dengan harga yang harus dibayarkan kepada BCA akibat Penggugat Wanprestasi sebesar ± Rp.193.383.500,-Menjadi sebesar ± Rp 2.944.116.835,- (Dua Milyar Sembilan ratus empat puluh empat juta serratus enam belas ribu delapan ratus tiga puluh lima rupiah).

Dan Dikurangi dengan pembayaran yang telah dilakukan Penggugat dalam Konpersi sebesar Rp 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah). maka kami masih berhak atas nilai sisanya.

Bukti niat baik kami sampai saat ini kami masih terus berharap agar Tergugat Rekonvensi membayar harga jual objek.

Kerugian Immaterill karena permasalahan ini menjadi persoalan tidak ternilai Seandainya saja tergugat konvensi tidak mengadakan kesepakatan dengan penggugat konvensi dapat menjual objek kepada pemilik dana maka hari ini Penggugat Rekonvensi memiliki dana sejumlah Rp 2.944.116.835,- (Dua Milyar tujuh ratus lima puluh juta tujuh ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh lima rupiah).

**DALAM REKONVENSI:**

- Bahwa Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan Gugatan terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi.
- Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan dalam bagian konvensi, mohon dipandang, dikemukakan dan termasuk dalam dalil gugatan rekonvensi ini;



- Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan inkar janji (Wanprestasi) dan melakukan perbuatan merugikan Penggugat Rekonvensi dengan tidak membayar di tahap ke 3,4 dan selanjutnya.
- Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berhak menuntut uang bunga sebesar Rp.2.944.116.835,- (Dua Milyar tujuh ratus lima puluh juta tujuh ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh lima rupiah). Sebagai nilai Jual beli dari Rumah Milik Tergugat I, dan meminta kepada Tergugat Rekonvensi, untuk segera membayar Nilai yang belum dibayar.

Maka berdasarkan sanggahan yang dikemukakan di atas, Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

**DALAM KONVENSI**

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Setidaknya, menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

**DALAM REKONVENSI**

Dalam Pokok Perkara Rekonvensi

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya
2. Menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II dan yang turut tergugat dalam konvensi tidak mempunyai dasar hukum
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan inkar janji Wanprestasi kepada Penggugat Rekonvensi.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memiliki pendapat lain Tergugat I dan Tergugat II memohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo at bono).

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Segala sesuatu yang kami kemukakan dalam konvensi tersebut diatas dikemukakan pula dalam Rekonvensi.



- Tindakan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi yang menggugat Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum.
- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar kewajibannya segera membayar objek Sengketa dengan nilai yang telah disesuaikan inflasi.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan pihak Penggugat tersebut, pihak Turut Tergugat telah mengajukan jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### TURUT TERGUGAT

1. Bahwa BCA (*in casu* TURUT TERGUGAT) selaku Kreditur pada **tanggal 04 Januari 2016** telah memberikan **Fasilitas Kredit KPR Refinancing 1** dan pada tanggal 14 Oktober 2016 telah memberikan **Fasilitas Kredit KPR Refinancing 2** kepada TERGUGAT I yang berkedudukan selaku Debitur.

Hubungan hukum hutang piutang antara TURUT TERGUGAT dengan TERGUGAT I tersebut dituangkan dalam Perjanjian Kredit sebagai berikut:

- 1.1. PERJANJIAN KREDIT No. 1 tanggal 04 Januari 2016 yang dibuat dihadapan YOHANA MENGGALA, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung (selanjutnya disebut "**Fasilitas Kredit KPR Refinancing 1**");
- 1.2. PERUBAHAN ATAS PERJANJIAN KREDIT No. 33 tanggal 14 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan YOHANA MENGGALA, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung (selanjutnya disebut "**Fasilitas Kredit KPR Refinancing 2**");

2. Bahwa guna menjamin pembayaran utang, TERGUGAT I telah menyerahkan agunan kepada TURUT TERGUGAT berupa:

*"Sertipikat Hak Milik Nomor 4389/Desa Sukamenak, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 10.14.10.04.06791, terletak di Propinsi Jawa Barai, Kabupaten Bandung, Kecamatan Margahayu, Desa Sukamenak, seluas 238 M2 (dua ratus tiga puluh delapan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal dua belas November tahun dua ribu tujuh (12-11-2007), Nomor 00062/2007, tertulis atas nama: RIRI FITRIANI Tanggal la fur 5 September 1978, setempat dikenal sebagai: Komplek Mutiara*



*Cibaduyut Blok C Nomor 34 (dalam sertipikat tertulis Blok Sekeawi, dalam 1MB tertulis Komplek Mutiara Cibaduyut Blok C Nomor 34, dalam PBB tertulis Ko. Kopo Mutiara C- 34).*

*Demikian berikut bangunan dan segala sesuatu yang telah dan atau akan didirikan, ditanam, dan ditempatkan diatas tanah tersebut yang menurut sifatnya, peruntukannya dan undang-undang dianggap sebagai barang tidak bergerak, tidak ada yang dikecualikan” (Selanjutnya disebut “Objek Jaminan”).*

3. Bahwa Objek Jaminan sebagaimana diuraikan dalam angka 2 di atas, selanjutnya telah dibebani dengan Hak Tanggungan sesuai dengan UU RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Selanjutnya disebut “**UU Hak Tanggungan**”) dimana kedudukan TURUT TERGUGAT adalah sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan TERGUGAT I selaku Pemberi Hak Tanggungan, berdasarkan:
  - 3.1. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 01226/2016 tanggal 17 Februari 2016 untuk Peringkat I (pertama) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 4/2016 tanggal 06 Januari 2016 yang dibuat dihadapan YOHANA MENGGALA, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bandung Jo Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 1/2016 tanggal 04 Januari 2016 yang dibuat dihadapan YOHANA MENGGALA, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung;
  - 3.2. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 10004/2016 tanggal 22 November 2016 untuk Peringkat II (kedua) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 852/2016 tanggal 18 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan YOHANA MENGGALA, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bandung Jo. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 840/2016 tanggal 14 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan YOHANA MENGGALA, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung;
4. Bahwa hingga saat ini Fasilitas Kredit KPR Refinancing 1 dan Fasilitas Kredit KPR Refinancing 2 masih bejalan dan Objek Jaminan adalah



Objek Hak Tanggungan yang dipegang oleh TURUT TERGUGAT selaku Pemegang Hak Tanggungan.

5. **Bahwa di dalam Pasal 2 poin ke 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana diuraikan pada angka 3.1. dan 3.2. di atas, ditentukan bahwa “Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga;”**

Sehubungan dengan ketentuan ini maka jelas TERGUGAT I (in casu Sdri. RIRI FITRIANI ZUWIRMAN) tanpa persetujuan dari TURUT TERGUGAT dilarang mengalihkan Objek Jaminan/Objek Hak Tanggungan kepada siapapun dan dengan demikian maka segala tindakan pengalihan atau janji untuk mengalihkan yang dilakukan oleh TERGUGAT I (in casu Sdri. RIRI FITRIANI ZUWIRMAN) atau kuasanya yang dilakukan tanpa persetujuan tertulis dari TURUT TERGUGAT selaku Pemegang Hak Tanggungan batal demi hukum.

Berdasarkan uraian pada angka 1 sampai 5 di atas maka jelas bahwa TURUT TERGUGAT hanyamemiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT I dan Objek Jaminan/Objek Hak Tanggungan.

Selanjutnya terhadap gugatan PENGGUGAT dapat TURUT TERGUGAT tanggapi sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

**I. GUGATAN PENGGUGAT SALAH PIHAK (ERROR IN PERSONA)**

1. Bahwa setelah mempelajari gugatan PENGGUGAT maka diketahui bahwa berdasarkan dalil PENGGUGAT permasalahan yang timbul antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tejadi dikarenakan adanya kesepakatan jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I melalui kuasanya yaitu TERGUGAT II yang dibuat secara di bawah tangan pada tanggal 7 September 2016 sebagaimana dalil PENGGUGAT pada angka 5 Gugatan, di mana saat itu tanah dan bangunan yang disepakati akan dilakukan jual beli oleh PENGGUGAT dengan Para Tergugat sudah menjadi Objek Jaminan pada TURUT TERGUGAT. Tetapi TERGUGAT I selaku Debitur dan pemilik Objek Jaminan secara diam-diam melakukan perjanjian/ikatan jual beli dengan PENGGUGAT dan sama sekali tidak memberitahukan atau meminta



persetujuan dari TURUT TERGUGAT .

2. Bahwa dalam perjanjian jual beli tersebut, TURUT TERGUGAT jelas bukan merupakan pihak bahkan sama sekali tidak tahu menahu atas adanya kesepakatan/perjanjian jual beli tersebut, sebagaimana sudah diterangkan pada bagian PENDAHULUAN di atas, bahwa TURUT TERGUGAT hanya memiliki hubungan dengan TERGUGAT I dalam kedudukannya selaku Debitor dan selaku Pemberi Hak Tanggungan.

**Bahwa Pasal 1340 KUH Perdata dengan tegas menyebutkan bahwa "1.Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317"**

3. Sehubungan dengan ketentuan ini maka jelas tidak tepat menarik TURUT TERGUGAT yang tidak turut membuat/menyetujui perjanjian/kesepakatan jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I melalui kuasanya yaitu TERGUGAT II menjadi pihak dalam perkara a quo.

Karena secara tegas dinyatakan dalam Pasal 1340 KUH Perdata bahwa perjanjian/kesepakatan jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I melalui kuasanya yaitu TERGUGAT II hanya berlaku antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II selaku pihak yang membuatnya dan tak dapatlah perjanjian/kesepakatan jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I melalui kuasanya yaitu TERGUGAT II mengakibatkan kerugian kepada TURUT TERGUGAT sebagaimana dimintakan oleh PENGGUGAT dalam Petitumnya.

4. Bahwa selain bertentangan dengan Pasal 1340 KUH Perdata, menempatkan TURUT TERGUGAT yang bukan merupakan pihak dan tidak memiliki kaitan sama sekali dengan perjanjian/kesepakatan jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I melalui kuasanya yaitu TERGUGAT II sebagai pihak dalam perkara a quo jelas bertentangan pula dengan putusan Mahkamah Agung RI dalam perkara No. 415K/Sip/1975 yang menetapkan nilai sebagai berikut:

*"Gugatan yang diujukan kepada lebih dari seorang tergugat, yang antara tergugat - tergugat itu tidak ada hubungan hukumnya tidak dapat diadakan di dalam satu gugatan tetapi masing-masing tergugat harus digugat tersendiri"*



5. Bahwa mengingat TURUT TERGUGAT tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT dan juga tidak memiliki hubungan hukum sama sekali dengan perjanjian/kesepakatan jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I melalui kuasanya yaitu TERGUGAT II maka jelas gugatan PENGGUGAT yang menempatkan BCA selaku TURUT TERGUGAT adalah *error in persona* dalam hal keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat.

Sehubungan dengan *error in persona* dalam hal keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat tersebut pakar hukum, M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan", terbitan Sinar Grafika, halaman 111, berpendapat bahwa:

*".....dalam gugatan perdata yang berbentuk contensia, terlibat dua pihak. Pihak yang*

*satu bertindak dan berkedudukan sebagai penggugat. Sedangkan yang satu lagi, ditarik dan berkedudukan sebagai tergugat.*

*Sehubungan dengan hal itu, yang bertindak sebagai penggugat,*

*harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Begitu juga pihak yang ditarik sebagai*

*tergugat, harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat*

*mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Demikian juga sebaliknya. Apabila orang yang ditarik sebagai tergugat keliru dan*

*salah, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil.*

*Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan yang bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai*

*tergugat, dikualifikasikan mengandung error in persona.*

Berdasarkan uraian di atas maka jelas bahwa gugatan PENGGUGAT yang menempatkan BCA sebagai TURUT TERGUGAT adalah *error in persona* dalam hal keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat mengingat TURUT TERGUGAT tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT dan juga tidak memiliki hubungan hukum sama sekali dengan perjanjian/kesepakatan jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I melalui kuasanya yaitu TERGUGAT II.

GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*).



6. Bahwa PENGGUGAT dalam dalil gugatannya telah menerangkan bahwa permasalahan yang timbul antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II disebabkan adanya tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang tidak melaksanakan perjanjian/kesepakatan jual beli yang telah dibuat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I melalui kuasanya yaitu TERGUGAT II.

7. Bahwa dalam perjanjian/kesepakatan jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I melalui kuasanya yaitu TERGUGAT II tersebut telah disepakati hal-hal sebagai berikut:

- Harga jual beli, yaitu Rp. 1.425.000.000,- (videdalil PENGGUGAT angka 3), yang kemudian dirubah menjadi Rp.1.475.000.000,- (videdalil PENGGUGAT angka 9) dan dimintakan perubahan lagi menjadi Rp.1.700.000.000,- namun PENGGUGAT keberatan (videdalil PENGGUGAT angka 11);
- Pembayaran dilakukan secara bertahap sebagaimana dalil PENGGUGAT angka 5.1. sampai 5.5. dan telah dipenuhi sebagian oleh PENGGUGAT, yaitu Rp. 500.000.000,- (videdalil PENGGUGAT angka 6, angka 7 dan angka 9);

8. Bahwa ternyata TERGUGAT I dan TERGUGAT II menurut PENGGUGAT telah tidak menepati janjinya/wanprestasi yaitu bermaksud untuk membatalkan jual beli (videdalil PENGGUGAT angka 11 dan angka 12) dan ternyata sertifikat tanah objek jual beli telah dijaminkan pada TURUT TERGUGAT (videdalil PENGGUGAT angka 15).

9. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 11 sampai dengan 13 di atas maka jelas bahwa peristiwa hukum yang terjadi adalah wanprestasi yang menurut PENGGUGAT telah dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II sehingga dasar hukum mengajukan gugatan a quo seharusnya adalah wanprestasi sebagaimana antara lain diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata dan seterusnya.

Pasal 1243 KUH Perdata:

*“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, ietap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktuyang melampaui*



*waktuyang telah ditentukan.”*

10. Bahwa namun faktanya PENGGUGAT dalam perkara a quo mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TURUT TERGUGAT dengan dasar hukum Pasal 1365 KUH Perdata tentang perbuatan melawan hukum bukan wanprestasi.

Berdasarkan hal tersebut maka jelas bahwa gugatan PENGGUGAT adalah gugatan yang kabur karena telah mencampur adukan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum. Padahal keduanya adalah hal yang sama sekali berbeda.

**DALAM PROVISI:**

1. Bahwa mengenai tuntutan provisi onil, sebagaimana ketentuan Pasal 191 RBG / Pasal 180 HIR adalah diartikan sebagai tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir Dalam Pokok Perkara dijatuhkan.

Secara hukum putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara, tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara seperti berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan dengan ancaman membayar uang paksa.

Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1788K/Sip/1976 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 279 K/Sip/1976 yang pada intinya berbunyi bahwa:

*“Gugatan Provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan sementara dari Hakim mengenai hal yang tidak termasuk dalam pokok perkara, gugatan provisi yang berisi/mengenai pokok perkara harus ditolak.”*

2. Bahwa sehubungan dengan uraian pada angka 16 di atas maka jelas tuntutan DALAM PROVISI PENGGUGAT pada angka 1 halaman 8 Gugatan tidak dapat dikabulkan karena hal tersebut sudah mengenai pokok perkara yaitu menyangkut Objek Jaminan dan apalagi tuntutan DALAM PROVISI bahwa agar *“tidak melakukan perpanjangan / perubahan / peningkatan pagu kredit atas pinjaman yang dilakukan baik oleh Para Tergugat maupun pihak lain dengan jaminan Sertipikat Hak Milik No. 4389/Sukamenak.”* sama sekali tidak relevan dengan pokok gugatan PENGGUGAT mengenai ikatan jual beli dengan TERGUGAT I melalui kuasanya TERGUGAT II bahkan tuntutan PENGGUGAT dalam provisi bertentangan dengan asas hukum yang



terkandung dalam Pasal 1340 KUH Perdata bahwa perjanjian/kesepakatan hanya mengikat para pihak yang membuatnya sehingga pihak lain (pihak ketiga) dalam hal ini PENGGUGAT tidak dapat menuntut agar Perjanjian Kredit tidak diperpanjang/diubah.

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa apa yang termuat pada bagian PENDAHULUAN, DALAM EKSEPSI dan DALAM PROVISI di atas secara mutatis mutandis merupakan suatu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban TURUT TERGUGAT dalam Pokok Perkara.
2. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam gugatan terutama dalil terkait TURUT TERGUGAT, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT.
3. Bahwa TURUT TERGUGAT hanya akan menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT yang ada relevansinya dengan kedudukan hukum TURUT TERGUGAT selaku Kreditur yang memberikan Fasilitas Kredit KPR 1 dan Fasilitas Kredit KPR 2 kepada TERGUGAT I selaku Debitor dan dalam kedudukan TURUT TERGUGAT selaku Pemegang Hak Tanggungan atas Objek Jaminan/Objek Hak Tanggungan.
4. Bahwa menanggapi dalil PENGGUGAT angka 16 yang mempermasalahkan tindakan TURUT TERGUGAT yang tidak memberikan informasi terkait Objek Jaminan dan pembebanan Hak Tanggungan atas Objek Jaminan kepada PENGGUGAT maka dapat TURUT TERGUGAT sampaikan bahwa TURUT TERGUGAT mempunyai dasar dan alasan untuk tidak menginformasikan kepada PENGGUGAT mengenai hal-hal yang berkaitan dengan perjanjian kredit dan jaminan debitur kepada PENGGUGAT karena PENGGUGAT bukanlah pihak dalam perjanjian hutang piutang dan penjaminan yang telah dibuat antara TURUT TERGUGAT selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan dengan TERGUGAT I selaku Debitor dan Pemberi Hak Tanggungan, atau juga PENGGUGAT bukan pihak yang berwenang mewakili/kuasa dari TERGUGAT I (selaku Debitor dan pemilik jaminan) sehingga tidak ada kewajiban bagi TURUT TERGUGAT untuk memberikan informasi apapun kepada PENGGUGAT.
5. Bahwa guna menanggapi dalil PENGGUGAT pada angka 18 dan 19 dalam Gugatan maka perlu TURUT TERGUGAT tegaskan kembali hal



sebagaimana telah diuraikan dalam angka 5 pada bagian PENDAHULUAN di atas, bahwa TERGUGAT I selaku Pemberi Hak Tanggungan telah terikat dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang telah dibuat antara TURUT TERGUGAT dengan TERGUGAT I di hadapan YOHANA MENGGALA, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bandung karena sesuai Pasal 1338 KUH Perdata Pejianjian (Akta Pemberian Hak Tanggungan) tersebut merupakan undang-undang bagi yang membuatnya..

Pasal 1338 KUH Perdata:

*"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 dilaksanakan dengan itikad baik."*

6. Bahwa dalam Pasal 2 poin ke 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 4/2016 tanggal 06 Januari 2016 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 852/2016 tanggal 18 Oktober 2016, ditentukan bahwa **"Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga.**

Faktanya Objek Jaminan telah dijaminan oleh TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT sejak tanggal 06 Januari 2016 sebagaimana dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 4/2016 tanggal 06 Januari 2016 dan didaftar di Kantor Pertanahan pada tanggal 17 Februari 2016 sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 01226/2016 tanggal 17 Februari 2016. Sedangkan perjanjian/ikatan jual beli antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I melalui kuasanya yaitu TERGUGAT II baru dibuat setelahnya yaitu tanggal 7 September 2016 sebagaimana didalilkan oleh PENGUGAT pada angka 18 Gugatan.

Dengan demikian jelas bahwa perjanjian/ikatan jual beli antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I melalui kuasanya yaitu TERGUGAT II dibuat setelah Objek Jaminan menjadijaminan/dibebani hak tanggungan oleh TURUT TERGUGAT tetapi TERGUGAT I sama sekali tidak memberitahukan dan meminta persetujuan TURUT TERGUGAT sebagai Kreditur/Penerima Hak Tanggungan sehingga pembuatan perjanjian/ikatan



jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I melalui kuasanya yaitu TERGUGAT II telah melanggar ketentuan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana disebutkan di atas. Segala tindakan pengalihan atau janji untuk mengalihkan yang dilakukan oleh TERGUGAT I (*in casu* Sdri. RIRI FITRIANI ZUWIRMAN) atau kuasanya yang dilakukan tanpa persetujuan tertulis dari TURUT TERGUGAT selaku Pemegang Hak Tanggungan adalah tidak sah dan batal demi hukum.

7. Bahwa mengingat perjanjian/kesepakatan jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I melalui kuasanya yaitu TERGUGAT II pada tanggal 7 September 2016 adalah tidak sah karena dilakukan oleh TERGUGAT I tanpa persetujuan dari TURUT TERGUGAT selaku Pemegang Hak Tanggungan maka Posita angka 19 jo. Petitum angka 3, angka 4 dan angka 8 gugatan PENGGUGAT harus ditolak.

8. Bahwa PENGGUGAT sesuai dengan SEMA No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan ("SEMA No. 4 2016") juga dapat dikategorikan bukan sebagai pembeli beritikad baik sehingga tidak patut dilindungi.

Pada angka 4 huruf b halaman 6 sampai 7 SEMA No. 4 2016 sub B. Rumusan Hukum Kamar Perdata - Perdata Umum ditentukan sebagai berikut:

*"4. Mengenai pengerlian pembeli beriktikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:*

***Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:***

*0Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dandokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:*

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:*
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;*
- Pembelian terhadap tanah milik adat /yang belum terdaftar yang*



dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:

- dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
- didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

**1 Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah.**

**• Yang diperianjikan antara lain:**

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;

**Tanah obiek vang diperiual belikan tidak dalam status iaminan / hak taneunean atau;**

- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dan BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah lersebut dengan pemegang sertifikat.

Berdasarkan uraian ketentuan dalam SEMA No, 4 Tahun 2016 tersebut maka jelas PENGGUGAT selaku pihak yang melakukan perjanjian/kesepakatan jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I melalui kuasanya yaitu TERGUGAT II tidak melakukan kewajibannya untuk melakukan tindakan hati-hati dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang dipejanjikan antara lain apakah objek tanah yang diperjualbelikan dalam status jaminan/hak tanggungan atau tidak.

Seharusnya sebelum PENGGUGAT melakukan perjanjian/kesepakatan jual beli dengan TERGUGAT I melalui kuasanya yaitu TERGUGAT II, PENGGUGAT melihat dan memeriksa asli sertipikat tanah ada pada TERGUGAT I atau TERGUGAT II dan memastikan apakah ada jaminan/hak tanggungan yang membebani objek yang akan dibeli tersebut.

9. Bahwa petitum angka 6 dan angka 7 gugatan PENGGUGAT sepanjang yang meminta agar pembayaran sisa harga jual beli rumah sebesar Rp. 430.000.000,- (empat ratus tiga puluh juta rupiah) diberikan kepada TURUT TERGUGAT pada saat PENGGUGAT menerima asli Sertipikat Hak Milik



No. 4389/Sukamenak juga harus ditolak karena outstanding hutang TERGUGAT I (pokok, bunga dan denda) total Rp. 528.699.307,87 dan jumlah hutang TERGUGAT I tersebut masih dapat berubah sesuai perhitungan selanjutnya

10. Bahwa selain itu sebagaimana dalil TURUT TERGUGAT angka 21 sampai 23 bahwa perjanjian/kesepakatan jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I melalui kuasanya yaitu TERGUGAT II adalah batal demi hukum sehingga juga menjadi tidak berdasar bila TURUT TERGUGAT dihukum untuk menerima pembayaran dari PENGGUGAT. Juga TURUT TERGUGAT hanya bisa menyerahkan Objek Jaminan (Sertipikat tanah) kepada TERGUGAT I selaku Debitur/Pemilik Objek Jaminan setelah hutang TERGUGAT I lunas seluruhnya.
11. Bahwa permintaan PENGGUGAT dalam Posita angka 27 jo. Petitum angka 10 yang meminta agar tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 4389/Desa Sukamenak, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.14.10.04.06791, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Margahayu, Desa Sukamenak, seluas 238 M2 (dua ratus tiga puluh delapan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal dua belas November tahun dua ribu tujuh (12-11-2007), Nomor 00062/2007, tertulis atas nama: RIRI FITRIANI Tanggal lahir 5 September 1978, diletakan sita jaminan harus ditolak karena tidak berdasar dan bertentangan dengan hukum yang berlaku.
12. Bahwa sebagaimana diuraikan di atas tanah dan bangunan tersebut merupakan Objek Jaminan yang sudah dibebani dengan Hak Tanggungan sehingga sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 394/K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 yang menyebutkan bahwa:  
*"Terhadap barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang tidak dapat dikenakan sita jaminan."*  
Yurisprudensi di atas sejalan dengan SEMA No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada bagian HASIL RAPAT KAMAR PERDATA angka VII Tentang Perlawanan huruf c, yang menentukan bahwa "Bagi Pemegang Hak Tanggungan tidak perlu mengajukan derden verzet/perlawanan karena obvek Hak Tanggungan



tidak dapat diletakkan Sita Eksekusi kecuali Sita Persamaan, karena itu tidak mungkin dilakukan lelang *eksekusi*.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini TURUT TERGUGAT mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang terhormat untuk melindungi hak-hak TURUT TERGUGAT selaku kreditur pemegang hak tanggungan yang beritikad baik dan berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
2. Menghukum PENGGUGAT membayar biaya perkara;

**Atau**

**DALAM PROVISI:**

Menolak tuntutan provisi PENGGUGAT;

**DALAM POKOK PERKARA:**

0 Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya;

- 1 Menghukum PENGGUGAT membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung berpendapat lain, TURUT TERGUGAT mohon agar berdasarkan kebijaksanaan Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo, dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo et Bono*) menurut peraturan Perundang-undangan dan Hukum yang dapat memenuhi rasa keadilan di dalam masyarakat.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari pihak Tergugat I maupun Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut di atas, Pihak Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 20 Januari 2020 dan atas Replik dari pihak Penggugat, pihak Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Duplik masing-masing tanggal 24 Januari 2020 sedangkan Turut Tergugat telah mengajukan Duplik tanggal 27 Januari 2020;

Menimbang bahwa telah mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung, tanggal 12 Mei 2020 Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Blb, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM PROVISI:**

- Menyatakan Provisi Penggugat tidak dapat diterima.

**DALAM KONVENSI:**

**DALAM EKSEPSI:**



- Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat;

**DALAM POKOK PERKARA:**

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

**DALAM REKONVENS:**

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

**DALAM KONVENS DAN REKONVENS:**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayarbiaya perkara inisejumlah Rp.1.596.000 (Satu Juta Lima Ratus Sembilan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa telah membaca Relaa Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung, Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Blb yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut atas perintah Hakim Ketua Majelis Pengadilan Negeri tersebut yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah diberitahukan dengan resmi tentang isi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung, tanggal 12 Mei 2020, Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Blb secara patut dan seksama yaitu kepada:

1. Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 8 Juni 2020;

Menimbang, bahwa telah membaca Surat Pernyataan Permohonan Banding Perkara Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Blb yang dibuat oleh DENRY PURNAMA, S.H., M.H. Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung yang menerangkan bahwa SRI ANAH, S.E., S.H. Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 22 Mei 2020 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung, tanggal 12 Mei 2020, Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Blb selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama yaitu kepada:

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 27 Mei 2019;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 27 Mei 2020 ;
- Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 19 Juni 2020;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat atau kuasa hukumnya tidak mengajukan memori banding dalam permohonan Bandingnya;



Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa telah membaca surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) masing-masing Nomor 504/Pdt/Del/2020/PN Bdg Jo Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Blb dan Nomor 218Pdt.G/2019/PN Blb Jo Nomor 24/Pdt.BD/2020/PN Blb yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung dan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut, bahwa telah diberitahukan adanya kesempatan untuk memeriksa berkas perkara sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung secara patut dan seksama yaitu masing-masing kepada:

- Pembanding semula Penggugat pada tanggal 11 Juni 2020;
- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 27 Mei 2020;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 27 Mei 2020;
- Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 19 Juni 2020;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata-cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, maka oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat maupun kuasa hukumnya sampai dengan akan dilaksanakan pembacaan putusan tingkat banding tidak mengajukan memori banding ke Pengadilan Tinggi Bandung; yang memuat alasan-alasan yang menjadi dasar keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Blb tanggal 12 Mei 2020, namun meskipun tidak mengajukan memori banding, Majelis Hakim Tingkat Banding tetap berkewajiban untuk memeriksa secara keseluruhan substansi perkara tersebut;

Menimbang, bahwa sampai dengan pemeriksaan tingkat banding ini Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II Juga Turut Terbanding semula Turut Tergugat sampai dengan akan dibacakannya putusan tingkat banding tidak mengajukan kontra memori banding ke



Pengadilan Tinggi Bandung, namun meskipun tidak mengajukan kontra memori banding, Majelis Hakim Tingkat Banding tetap berkewajiban untuk memeriksa secara keseluruhan substansi perkara tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca, meneliti dan mempelajari berkas perkara yang terdiri dari surat-surat, berita acara persidangan serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung, tanggal 12 Mei 2020, Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Blb yang dimohonkan banding tersebut, bukti-bukti surat, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum yang dijadikan dasar dan alasan dalam memutus perkara ini oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Tingkat Banding didalam mengadili dan memutus perkara ini pada Tingkat banding;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat atas putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung, sebagaimana dikemukakan di dalam Akta Permohonan Bandingnya pada tanggal 22 Mei 2020 dan tidak mengajukan Memori Banding, Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II juga Turut Terbanding semula Turut Tergugat tidak mengajukan Kontra Memori Banding namun demikian Majelis Hakim Tingkat Banding tetap berkewajiban untuk memeriksa secara keseluruhan substansi perkara tersebut, apa yang telah dipertimbangkan dalam putusan Hakim Tingkat Pertama dan tidak terdapat hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung, tanggal 12 Mei 2020 Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Blb, yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap sebagai pihak yang kalah, maka Pembanding semula Penggugat harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat Pasal 132a HIR, pasal-pasal lain dalam HIR (**Het Herziene Indonesisch Reglement**) serta pasal-pasal lain dari peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini;

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



1. Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung, tanggal 12 Mei 2020, Nomor 218/Pdt.G/2019/PN Bib yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah dimusyawarahkan pada hari **Kamis**, tanggal **10 September 2020** oleh kami **Antono Rustono, S.H., M.H.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung, sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan **Herman Heller Hutapea, S.H.** dan **Walfred Pardamean S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut pada hari **Rabu** tanggal **23 September 2020** diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh **Sri Yuditiani, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung tersebut, tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim Anggota,

Ttd

Herman Heller Hutapea, S.H.

Ttd

Walfred Pardamean, S.H.

Hakim Ketua,

Ttd

Antono Rustono S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Sri Yuditiani, S.H.

Perincian biaya perkara:

1. Biaya Materai ..... Rp. 6.000,-



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Biaya Redaksi putusan .....Rp. 10.000,-
  3. Biaya Proses .....Rp. 134.000,-
- Jumlah Rp. 150.000,-  
(Seratus lima puluh ribu rupiah)