



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Cabang**

**Cimahi KCP Cisangkan**, Beralamat di Jl. Jend. H Amir Machmud No. 510 Cimahi dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yang bernama ROBI ANUGRAH MARPAUNG, S.H dan REKAN, Beralamat di Jalan Ketapang No. 14 Jatipadang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, baik secara sendiri maupun bersama-sama, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Mei 2017, sebagai **PENGGUGAT**;

L a w a n :

**Tuan HENDIWAN SOETRISNO**, Wiraswasta, Beralamat dahulu di Jl. Kanon No. 5 RT. 001 / RW 020, Cipangeran, Cimahi Utara, Kota Cimahi, sesuai dengan identitas sebelumnya dan saat ini tidak diketahui keberadaannya; sebagai **TERGUGAT I**;

**Ny. LARASATI LESTIYANINGTYAS**, Swasta, Beralamat dahulu di Jl. Kanon No. 5 RT. 001 / RW 020, Cipangeran, Cimahi Utara, Kota Cimahi, sesuai dengan identitas sebelumnya dan saat ini tidak diketahui keberadaannya; sebagai **TERGUGAT II**;

**SUZIE ELIZABETH BAAY, S.H., M.Kn**, Notaris, beralamat Kantor di Ruko Duta Regency, Jl. Cihanjuang Blok A 18 Cimahi, sebagai **TERGUGAT III**;

**MAYASARI SOEGIHARTO,SH**, Notaris-PPAT, Beralamat di Jl. Kopo Permai Blok 1A, No. 13 Bandung, disebut **TERGUGAT IV**.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PT BANK TABUNGAN NEGARA PERSERO TBK KC BANDUNG,**

Beralamat di Jl. Jawa No. 7 Bandung,

disebut **TURUT TERGUGAT I.**

**KEPALA PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BANDUNG,** Beralamat

di Jl. Komplek Pemda Tingkat II Soreang, Jl.

Raya Soreang, Soreang, Pamekaran,

Bandung, disebut **TURUT TERGUGAT II.**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Juli 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA pada tanggal 25 Juli 2017 dalam Register Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 03 April 2013 TERGUGAT I dengan persetujuan TERGUGAT II mengajukan permohonan kredit bjb KPR *Take Over* dari PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK KC BANDUNG, dengan jenis Agunan berupa sertifikat hak milik atas nama TERGUGAT I yang diajukan kepada PENGGUGAT;
2. Bahwa atas permohonan TERGUGAT I tersebut PENGGUGAT menawarkan penyediaan kredit dengan syarat dan ketentuan sebagaimana tertuang dalam surat pemberitahuan persetujuan pemberian kredit (SP3K) Nomor : 669/SP3K/CSK-KRD/2013 tanggal 19 Juli 2013 yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit bjb KPR *Take Over* Nomor : 251/CMI-CSK/KPR/2013 tanggal 23 Juli 2013 yang telah disetujui TERGUGAT I bersama dengan TERGUGAT II;
3. Bahwa perjanjian kredit bjb KPR *Take Over* Nomor : 251/CMI-CSK/KPR/2013 tanggal 23 Juli 2013 diperkuat dengan Surat Keterangan TERGUGAT III Nomor : 237/Seb/Not-cmhA/II/2013 tertanggal 23 Juli 2013 yang menerangkan Sertifikat Hak Milik No. 50 atas nama TERGUGAT I sedang dilakukan proses ganti blanko yang pengurusannya melalui Kantor Mayasari Soegiharto notaris Bandung yang akan dilakukan proses roya dan didaftar hak

*Halaman 2 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Blb*

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tanggung peringat I (pertama) dan Surat keterangan TERGUGAT IV nomor : 5/MY/NOTA/II/2013 tanggal 22 Juli 2013 menerangkan sertifikat hak milik nomor 50 seluas 740 m<sup>2</sup> atas nama TERGUGAT I sedang dalam proses pengurusan ganti blanko sertipikat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung yang diperkirakan akan selesai pada tanggal 30 Agustus 2013;

4. Bahwa jumlah kredit diberikan PENGGUGAT kepada TERGUGAT adalah sebesar Rp. 1.424.000.000,- (Satu Milyar Empat Ratus Dua Puluh Empat Juta Rupiah) dengan pencairan kredit dilakukan PENGGUGAT dengan cara melakukan pemindahbukuan atau pembayaran secara langsung kepada/terhadap rekening TERGUGAT I atau dipindahkan dari rekening TERGUGAT I terlebih dahulu lalu fasilitas kredit, yaitu tanggal 23 Juli 2013 sampai dengan tanggal 23 Juli 2023 dengan besar angsuran pertama kalinya ditentukan sebesar Rp. 16.717.908,- (Enam Belas Juta Tujuh Ratus Tujuh Belas Ribu Sembilan Ratus Delapan Rupiah) per bulan;
5. Bahwa atas fasilitas kredit yang diperoleh TERGUGAT I dari PENGGUGAT, TERGUGAT I memberikan jaminan berupa Sebidang tanah hak milik dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik terdaftar Nomor: 50 atas nama TERGUGAT I terletak di Jl. Raya Nanjung No. 183 KP. Jati RT 01 / RW 02 Kel/Ds Nanjung Kec. Margaasih Kab. Bandung seluas 740 m<sup>2</sup>;
6. Bahwa dikarenakan jaminan kredit telah dijaminankan lebih dahulu oleh TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT I sehingga untuk memenuhi hak PENGGUGAT, menarik TERGUGAT I menarik Jaminan Tambahan milik TERGUGAT I berupa :
  - a. Sebidang tanah hak milik dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik terdaftar Nomor : 963 atas nama orang Tua Tergugat I Dra. Hajjah Hanifah Sutrisno terletak di Jl. Pasar Atas No. 18 Desa/Kel Cimahi, Kecamatan Cimahi Tengah, Kabupaten Bandung, Jawa Barat;
  - b. Sebidang tanah hak milik dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik terdaftar Nomor : 964 atas nama orang Tua Tergugat I Dra. Hajjah Hanifah Sutrisno terletak di Jl. Pasar Atas No. 18 Desa/Kel. Cimahi, Kecamatan Cimahi Tengah, Kabupaten Bandung, Jawa Barat;
  - c. Sebidang tanah hak milik dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik terdaftar Nomor : 1129 atas nama Paman Tergugat I Haji Aman Sudirman terletak di Jl. Pabrik Aci/ Blok Pasar Atas Desa/Kel

Halaman 3 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Cimahi, Kecamatan Cimahi Tengah, Kabupaten Bandung, Jawa

Barat;

7. **Bahwa tindakan penarikan jaminan lain sebagaimana disebut diatas sesuai dengan Pasal 1131 KUH Perdata yang menyebutkan** "Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu";

8. Bahwa TERGUGAT I dan bersama TERGUGAT II pada tanggal 23 Juli 2013 membuat surat sanggup berjanji tanpa syarat untuk membayar kepada PENGGUGAT sejumlah uang Rp. 1.424.000.000,- (Satu Milyar Empat Ratus Dua Puluh Empat Juta Rupiah) selama 120 (Seratus Dua Puluh) bulan, setiap bulan sebesar Rp. 16.717.908,- (Enam Belas Juta Tujuh Ratus Tujuh Belas Ribu Sembilan Ratus Delapan Rupiah) fixed dua tahun pertama selambat-lambatnya pada tiap-tiap tanggal yang sama 1 (satu) bulan setelah tanggal pencairan fasilitas kredit ke rekening tabungan TERGUGAT I;

9. Bahwa TERGUGAT I telah menerima uang dari PENGGUGAT sebesar Rp. 1.424.000.000,- (Satu Milyar Empat Ratus Dua Puluh Empat Juta Rupiah) secara tunai/melalui pemindahbukuan ke rekening tabungan bank bjb kcp cisangkan atas nama TERGUGAT I pada saat penandatanganan perjanjian kredit bjb KPR Take Over Nomor : 251/CMI-CSK/KPR/2013 sebagaimana Bukti penerimaan Pencairan Kredit tertanggal 23 Juli 2013;

10. Bahwa TERGUGAT I juga sebelumnya sebagai Debitur TURUT TERGUGAT I dengan jaminan yang diberikan berupa sebidang tanah hak milik dengan tanda bukti sertifikat hak milik nomor : 50 terdaftar atas nama TERGUGAT terletak di Jl. Raya Nanjung No. 183 KP.Jati RT 01 / RW 02 Kel/Ds Nanjung Kec. Margaasih Kab. Bandung seluas 740 m2 yang juga dijadikan jaminan kredit dengan PENGGUGAT dengan melakukan perjanjian kredit bjb KPR Take Over Nomor : 251/CMI-CSK/KPR/2013;

11. Bahwa TERGUGAT I setelah menerima uang dari PENGGUGAT telah meyelesaikan kewajiban dengan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 23 Juli 2013 sebesar Rp. 1.026.834.574.00,- (Satu Milyar Dua Puluh Enam Juta Delapan Ratus Tiga Puluh Empat Ribu Lima Ratus Tujuh Puluh Empat Rupiah) sebagaimana rincian pelunasan dipercepat yang dikeluarkan TURUT TERGUGAT I Cabang 00006 Bandung tertanggal 23 Juli 2013;

12. Bahwa TERGUGAT I dari penandatanganan perjanjian kredit bjb

*Halaman 4 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Bib*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KPR Take Over Nomor : 251/CMI-CSK/KPR/2013 tertanggal 23 Juli

2013 sampai dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini didaftar, tidak memiliki itikad baik untuk membayar kewajiban bulanan kepada PENGGUGAT walau telah disampaikan surat peringatan I, Peringatan II, Peringatan III sehingga Penggugat dirugikan atas hutang Pokok sebesar Rp. 1.366.158.011 (Satu Milyar Tiga Ratus Enam Puluh Enam Juta Seratus Enam Puluh delapan Ribu Sebelas Rupiah) dengan bunga sebesar Rp. 422.136.014 (Empat Ratus Dua Puluh Dua Juta Seratus Tiga Puluh Enam Ribu Empat Belas Rupiah) dan selain hal tersebut TERGUGAT I tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik Asli yang dijaminan kepada PENGGUGAT yang setelah diketahui sertifikat hak milik masih dalam penguasaan TURUT TERGUGAT I;

13. Bahwa pada saat PENGGUGAT melakukan penagihan terhadap TERGUGAT I pada awal bulan Mei 2017 PENGGUGAT menerima informal bahwa terhadap jaminan kredit akan dilakukan lelang oleh TURUT TERGUGAT I dikarenakan TERGUGAT I tidak membayar kewajiban kredit dengan TURUT TERGUGAT I;

14. Bahwa tindakan TERGUGAT I tidak menyelesaikan kewajiban terhadap TURUT TERGUGAT I adalah tindakan perbuatan melawan hukum dikarenakan perjanjian kredit take over dengan PENGGUGAT untuk menyelesaikan kewajiban hutang TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT I dan sebelumnya TERGUGAT I telah menginformasikan kepada PENGGUGAT bahwa TERGUGAT I telah melunasi kewajiban hutang kepada TURUT TERGUGAT I;

15. Bahwa perbuatan melawan hukum lainnya yang dilakukan TERGUGAT I bersama- sama dengan TERGUGAT II dengan tidak menyerahkan sertifikat hak milik asli sebagai jaminan kepada PENGGUGAT yang kemudian diketahui masih dalam penguasaan TURUT TERGUGAT I;

16. Bahwa tindakan perbuatan melawan hukum TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dengan memberikan keterangan yang menyebutkan jaminan hutang dalam proses roya untuk diterbitkan hak tanggungan peringkat I (pertama) yang diketahui sertifikat Asli tidak dalam penguasaan TERGUGAT I maupun TERGUGAT III dan TERGUGAT IV, sehingga menggerakkan PENGGUGAT menyetujui pengajuan kredit yang diajukan TERGUGAT I, sehingga merugikan PENGGUGAT;

17. Bahwa tindakan TURUT TERGUGAT I melelang jaminan objek perkara, dengan timbulnya hak PENGGUGAT tidak sepenuhnya

*Halaman 5 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Bib*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hasil lelang mutlak dikuasai TURUT TERGUGAT I, melekat hak PENGGUGAT terhadap jaminan objek perkara, sehingga TURUT TERGUGAT I berkewajiban menyertakan PENGGUGAT dalam pembangian penjualan dengan cara lelang jaminan objek perkara;

18. Bahwa adanya tindakan TURUT TERGUGAT I menjual jaminan objek perkara untuk itu menarik TURUT TERGUGAT II untuk tidak memproses balik nama kepemilikan jaminan objek perkara sampai dengan adanya putusan berkekuatan hukum tetap atas perkara yang PENGGUGAT ajukan;

19. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tersebut, menyebabkan PENGGUGAT telah menderita kerugian atas hutang Pokok maupun kerugian Hutang Bunga dengan perincian sebagai berikut:

a. Kerugian Hutang Pokok :

Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum TERGUGAT tersebut, PENGGUGAT telah menderita kerugian berupa kewajiban hutang TERGUGAT dengan PENGGUGAT dengan Hutang Pokok sebesar Rp. 1.366.158.011,- (Satu Milyar Tiga Ratus Enam Puluh Enam Juta Seratus Lima Puluh Delapan Ribu Sebelas Rupiah);

b. Kerugian Hutang Bunga :

Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT tersebut, maka PENGGUGAT menderita kerugian bunga sebesar Rp. 422.136.014 (Empat Ratus Dua Puluh Dua Juta Seratus Tiga Puluh Enam Ribu Empat Belas Rupiah)

20. Bahwa atas kerugian yang dialami PENGGUGAT diperintahkan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, secara tanggung renteng membayar kepada PENGGUGAT;

21. Bahwa agar PENGGUGAT tidak menderita kerugian yang lebih besar akibat perbuatan melawan hukum TERGUGAT, maka sangat beralasan hukum jika dilakukan tindakan pendahuluan yaitu dengan memerintahkan TURUT TERGUGAT I untuk menyertakan PENGGUGAT pada saat lelang objek hutang serta hasil lelang dapat digunakan untuk membayar kewajiban TERGUGAT kepada PENGGUGAT;

22. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia (*illusoir*), maka PENGGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Bale Bandung yang mengadili dan memeriksa perkara ini terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap tanah dan bangunan milik

Halaman 6 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I yaitu :

- Berupa sebidang tanah terletak di Jl. Raya Nanjung No. 183 KP. Jati RT 01 / RW 02 Kel/Ds Nanjung Kec. Margaasih Kab. Bandung seluas seluas 740 m<sup>2</sup> dengan sertifikat hak milik nomor 50 atas nama TERGUGAT I;
- Sebidang tanah hak milik dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik terdaftar Nomor : 963 atas nama Orang Tua Tergugat I Dra. Hajjah Hanifah Sutrisno terletak di Jl. Pasar Atas No. 18 Desa/Kel Cimahi, Kecamatan Cimahi Tengah, Kabupaten Bandung, Jawa Barat;
- Sebidang tanah hak milik dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik terdaftar Nomor : 964 atas nama orang Tua Tergugat I Dra. Hajjah Hanifah Sutrisno terletak di Jl. Pasar Atas No. 18 Desa/Kel Cimahi, Kecamatan Cimahi Tengah, Kabupaten Bandung, Jawa Barat;
- Sebidang tanah hak milik dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik terdaftar Nomor : 1129 atas nama Paman Tergugat I Haji Aman Sudirman terletak di Jl. Pabrik Aci/ Blok Pasar Atas Desa/Kel Cimahi, Kecamatan Cimahi Tengah, Kabupaten Bandung, Jawa Barat;
- Batas-batas sesuai dengan gambar situasi yang saat ini tengah dijadikan barang jaminan kredit dan kepadanya diletakan hak tanggungan dan saat ini atas sertifikatnya sedang berada didalam penguasaan TURUT TERGUGAT I;

23. Bahwa agar PENGGUGAT tidak menderita kerugian yang lebih besar akibat perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II, sangat beralasan hukum jika dilakukan tindakan pendahuluan yaitu dengan memerintahkan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk menghentikan aktifitas apapun serta menjauhkan diri dari objek perkara dan atau melarang untuk mengalihkan sampai perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap dan apabila TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II lalai menjalankan perintah tersebut, maka TERGUGAT harus dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT setiap kali lalai menjalankan perintah tersebut;

*Halaman 7 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa gugatan ini diajukan atas dasar bukti-bukti yang otentik, karena itu mohon putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon sudilah kiranya yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

## DALAM PROVISI

1. Memerintahkan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, untuk menghentikan aktifitas apapun serta menjauhkan diri dari objek perkara dan atau melarang untuk mengalihkan sampai perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
2. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) secara tanggung renteng setiap hari apabila TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV lalai dalam menjalankan perintah tersebut;

## DALAM POKOK PERKARA

### PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perianjian kredit bjb Take Over Nomor : 251/CMI-CSK/KPR/2013 tanggal 23 Juli 2013 beserta segala turunannya sah dan memiliki kekuatan hukum;
3. Menyatakan bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
4. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, untuk membayar kerugian hutang pokok sebesar Rp. 1.366.158.011,- (Satu Milyar Tiga Ratus Enam Puluh Enam Juta Seratus Lima Delapan Ribu Sebelas Rupiah) dan kerugian hutang bunga sebesar Rp. 422.136.014 (Empat Ratus Dua Puluh Dua Juta Seratus Tiga Puluh Enam Ribu Empat Belas Rupiah) secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus selambat-lambatnya 1 (satu) minggu setelah gugatan PENGGUGAT dikabulkan;
5. Menghukum TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;

Halaman 8 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Bib

#### 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

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan terhadap harta kekayaan TERGUGAT dalam perkara ini berupa :
  - a) Sebidang tanah terletak di Jl. Raya Nanjung No. 183 KP.Jati RT 01, RW 02 Kel/Ds Nanjung Kec. Margaasih Kab. Bandung seluas seluas 740 m2 dengan sertifikat hak milik nomor 50 atas nama TERGUGAT I;
  - b) Sebidang tanah hak milik dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik terdaftar Nomor : 963 atas nama orang Tua Tergugat I Dra. Hajjah Hanifah Sutrisno terletak di Jl. Pasar Atas No. 18 Desa/Kel Cimahi, Kecamatan Cimahi Tengah, Kabupaten Bandung, Jawa Barat;
  - c) Sebidang tanah hak milik dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik terdaftar Nomor : 964 atas nama orang Tua Tergugat I Dra. Hajjah Hanifah Sutrisno terletak di Jl. Pasar Atas No. 18 Desa/Kel Cimahi, Kecamatan Cimahi Tengah, Kabupaten Bandung, Jawa Barat;
  - d) Sebidang tanah hak milik dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik terdaftar Nomor: 1129 atas nama Paman Tergugat I Haji Aman Sudirman terletak di Jl. Pabrik Aci/ Blok Pasar Atas Desa/Kel Cimahi, Kecamatan Cimahi Tengah, Kabupaten Bandung, Jawa Barat;
  - e) Batas-batas sesuai dengan gambar situasi, yang saat ini tengah dijadikan barang jaminan kredit dan kepadanya diletakkan hak tanggungan dan saat ini atas sertifikatnya sedang berada didalam penguasaan TURUT TERGUGAT I;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun timbul verzet, banding atau kasasi;
8. Menghukum TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDAIR :

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir Kuasa Hukumnya ROBI ANUGRAH MARPAUNG, SH, Advokat dari RAM Law Office, Advocate & Legal Consultant, di Jalan Ketapang No. 14 Jatipadang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 093/KA/DIR-HK/2017 tanggal 16 Mei 2017, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah datang serta tidak menyuruh orang lain

*Halaman 9 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Bib*

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

untuk mewakili, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut dan Tergugat III dan Tergugat IV hadir sendiri-sendiri dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II datang diwakili Kuasanya masing-masing ;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 24 Oktober 2017, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan atas surat gugatan tersebut Kuasa Penggugat menyatakan tetap dengan gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat telah mengajukan jawaban dan eksepsi masing-masing sebagai berikut :

## JAWABAN TERGUGAT III :

### Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat III MENOLAK dengan Tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang dengan tegas-tegas Tergugat III akui.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat terhadap Tergugat III tidak mempunyai Alasan dan Dasar.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

### Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat III MENOLAK dengan Tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang dengan tegas-tegas Tergugat III akui.
2. Bahwa pada tanggal 19 Juli 2018, Tergugat III selaku Notaris rekanan Penggugat, diberikan surat order No. 670/ Adm-krd/2013., untuk melakukan Pengikatan Kredit atas nama Hendiwan Soetrisno selanjutnya disebut Tergugat I, yang mana jenis kredit diberikan Penggugat adalah Kredit KPR yang dilakukan dengan cara Take Over dari PT Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk KC Bandung di jalan Jawa No.7, sehingga Sertifikat Asli yang akan dijadikan jaminan masih dalam penguasaan PT Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk KC Bandung di jalan jawa No.7 Selanjutnya disebut Turut Tergugat I, maka Tergugat III hanya diberikan foto copy sertifikat dan data- data Tergugat I

*Halaman 10 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Bib*

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dan Tergugat II sebagai debitur untuk membuat Akta-akta pengikatan kredit Tergugat I.

3. Bahwa Penggugat menyampaikan pada Tergugat III saat pemberian surat order sebelum pengikatan kredit bahwa sertifikat asli masih dalam penguasaan Turut Tergugat I dan pada saat itu sedang dilakukan Ganti Blanko oleh Notaris Rekanan Turut Tergugat I yaitu Notaris Mayasari Soegiharto, Sarjana Hukum selanjutnya disebut Tergugat IV, sehingga staf Tergugat III menelpon kantor Tergugat IV dan berbicara dengan stafnya untuk memastikan hal tersebut dan dinyatakan benar adanya dan staf Tergugat III menyampaikan apabila sertifikat tersebut sudah ganti blanko sertifikat sudah selesai mohon diinformasikan pada kantor Tergugat III.
4. Bahwa pada hari Selasa, tanggal 23 Juli 2013 sekitar pukul 09.00 wib, di kantor Penggugat telah hadir Tergugat I, Larasati Lestiyaningtyas istri Tergugat I yang selanjutnya disebut Tergugat II, staf Tergugat III selaku saksi dan Tergugat III membacakan Akta-akta Pengikatan Kredit dihadapan para pihak, dan setelah para pihak mengerti, memahami isi akta-akta serta setuju, sepakat dengan keadaan proses yang akan dilakukan maka para pihak menandatangani akta-akta tersebut. Semua perbuatan yang telah dilakukan para pihak saat itu dinyatakan dalam Catatan Penutup/Cover note serta tertuang hal-hal yang akan dilakukan Tergugat III bila sertifikat asli telah selesai dilakukan proses ganti blanko oleh Tergugat IV. Setelah pembacaan akta-akta selesai Tergugat III tidak mempunyai kewajiban untuk mengetahui teknis dari proses pemindahan bukuan dana/pencairan kredit dari Penggugat kepada Tergugat I, sampai dengan proses Take Over dari Penggugat kepada Turut Tergugat I, karena Tergugat III tidak mempunyai kewajiban untuk mendampingi/mengawal proses tersebut karena hal itu bukan bagian dari wewenang dan/atau tugas Tergugat III.

Bahwa sebelum Penggugat memberikan fasilitas kredit pada Tergugat I, Penggugat telah mengetahui sepenuhnya status dari sertifikat asli yang akan dijadikan jaminan masih menjadi jaminan pada Turut Tergugat I, hal ini tertuang dalam surat Gugatan Penggugat point 3 sehingga Penggugat sangat Ceroboh dan Salah dalam pernyataan point 16 yang inkonsisten dalam menyatakan Gugatan terhadap Tergugat III, karena dengan sangat tegas dalam *Cover note* tertuang kalimat..." Pada saat ini atas Sertifikat hak atas tanah sedang dilakukan proses Ganti Blanko yang pengurusannya melalui kantor Mayasari Soegiharto , Notaris Kabupaten Bandung...", artinya sertifikat tersebut belum berada pada

*Halaman 11 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Bib*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III bahkan Tergugat III, Belum Pernah sebelumnya Melihat, Memegang sertifikat tersebut, termasuk Penggugat pun belum pernah melihat, memegang sertifikat itu, karena pada tanggal 23 Juli 2013, saat Pengikatan Kredit dilakukan dan pada hari dan tanggal yang sama Tergugat III mengeluarkan catatan penutup/Cover note, sertifikat yang akan jadi jaminan masih dalam penguasaan Turut Tergugat I, karena bagaimana mungkin Tergugat III dapat melakukan proses roya atas jaminan Tergugat I apabila, Turut Tergugat I belum menyerahkan kepada Penggugat:

- Asli sertifikat
- Surat Keterangan Lunas
- Surat perintah roya yang ditujukan pada kantor Pertanahan Kabupaten Bandung
- Asli sertifikat hak tanggungan

Sehingga sangat tidak beralasan Tergugat III seolah mengakui sertifikat tersebut sudah berada pada Tergugat III.

5. Bahwa sekedar untuk disampaikan dan diketahui Peralihan Kredit atau *Take Over* dalam :

### **Pasal 1400 KUHPerdata,**

Subrogasi atau perpindahan hak kreditur kepada seorang pada pihak yang membayar kepada kreditur, dapat terjadi karena persetujuan atau karena undang-undang.

### **Pasal 1401 KUHPerdata,**

Perpindahan itu terjadi karena persetujuan:

- a. Bila kreditur, dengan menerima pembayaran dan pihak ketiga, menetapkan bahwa orang ini akan menggantikannya dalam menggunakan hak-haknya, gugatannya, hak-hak istimewa dan hipotek- hipoteknya terhadap debitur; Subrogasi ini harus dinyatakan tegas dan dilakukan bersamaan dengan waktu pembayaran.
- b. Bila debitur menjamin sejumlah uang untuk melunasi utangnya, dan menetapkan bahwa orang itu akan mengambil alih hak-hak kreditur, agar subrogasi ini sah, baik perjanjian pinjam uang maupun tanda pelunasan, harus dibuat dengan akta otentik, dan dalam surat perjanjian pinjam uang harus diterangkan bahwa uang itu dipinjam guna melunasi utang tersebut; sedangkan dalam surat tanda pelunasan harus diterangkan bahwa pembayaran dilakukan dengan uang.

*Halaman 12 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Bib*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Dengan melihat ke 2 (dua) pasal tersebut, setelah notaris membacakan akta- akta Pengikatan Kredit dihadapan tergugat I, tergugat II dan Penggugat maka, Mekanisme Peralihan Kredit yang harus dilakukan adalah :

- debitur/Tergugat I didampingi oleh staf/marketing/officer Penggugat menuju kreditur awal/Turut Tergugat I untuk melakukan pelunasan dengan dana yang diperoleh dari Penggugat. Apabila pelunasan telah dilakukan maka Penggugat wajib meminta slip pelunasan serta dokumen- dokumen penting lainnya:

- Surat Pelunasan
- Surat Roya
- Sertifikat Hak Tanggungan
- Sertifikat asli setelah proses ganti blanko dilakukan oleh Tergugat IV

Dan semua dokumen-dokumen tersebut hanya boleh diberikan Turut Tergugat I kepada Penggugat, sehingga Tergugat III untuk melakukan proses Roya dan memasang Akta Pemberian Hak Tanggungan harus menunggu serah terima dari Turut Tergugat I kepada Penggugat dan kemudian diberikan pada Tergugat III.

6. Bahwa atas uraian-uraian yang dinyatakan Tergugat III, Penggugat telah salah menarik Tergugat III selaku Pihak Tergugat karena Tergugat III tidak pernah melihat, memegang dan mengakui memegang sertifikat yang menjadi Objek Sengketa.
7. Bahwa Gugatan Penggugat Sangat Tidak Jelas dalam Menyatakan Tergugat III Melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena TIDAK ADA Hubungan KAUSAL antara Kerugian Penggugat dengan Perbuatan Tergugat III.
8. Bahwa Penggugat Menyadari sepenuhnya bahwa Tergugat I dan Tergugat II, murni dengan itikad tidak baik sengaja melakukan Perbuatan Melawan Hukum terbukti dengan gugatan Penggugat dalam point 12.
9. Bahwa tuntutan Penggugat untuk inenuntut ganti rugi secara tanggung renteng pada Tergugat III dalam Gugatannya pada point 19, 20 dan 23 Tidak relevan dan tidak mempunyai alasan dan dasar.
10. Bahwa Gugatan Penggugat berusaha mengait-ngaitkan Tergugat III untuk menanggung kerugian Penggugat yang sebenarnya merupakan akibat ketidakhati-hatian Penggugat sendiri.
11. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat III kemukakan dalam Eksepsi dan Pokok Perkara diatas, maka sudah seharusnya Gugatan Penggugat dinyatakan Ditolak karena tidak berdasar sama sekali.

*Halaman 13 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Bib*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka Berdasarkan uraian diatas Mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Endah Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi,

Mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya.

## Dalam Pokok Perkara,

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat III adalah Bukan merupakan Perbuatan Melawan hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Et Aequo et Bono*).

## JAWABAN TERGUGAT IV:

### DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali terhadap sebagian dalil nomor 3 dari Penggugat, yaitu tentang Surat Keterangan Nomor 5/MY/NOT/VII/2013, tanggal 23 Juli 2013, yang menerangkan bahwa benar Sertipikat Hak Milik Nomor 50/Desa Nanjimg atas nama tergugat I (HENDIWAN SOETRISNO) sedang dalam proses pengurusan ganti blanko Sertipikat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung yang diperkirakan selesai tanggal 30 Agustus 2013.
2. Bahwa dalam dalil nomor 16 adalah **tidak benar**, apabila Tergugat IV memberikan keterangan yang menyebutkan jaminan hutang dalam proses roya untuk diterbitkan hak tanggungan peringkat I (pertama), dan adalah **tidak benar dan harus ditolak** pula karena "Keterangan" yang disebutkan oleh Tergugat IV dalam Surat Keteranganannya, dapat menggerakkan Penggugat menyetujui pengajuan kredit yang diajukan oleh Penggugat sehingga merugikan Penggugat karena persetujuan pemberian kredit seorang "Debitur" adalah murni wewenang dan hasil analisa dari Bank, dan bukan berdasarkan karena sebuah Surat Keterangan dari Notaris.
3. Bahwa dalam dalil nomor 19 adalah tidak benar dan harus ditolak apabila Tergugat IV disebutkan melakukan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan Penggugat telah menderita kerugian atas Hutang

Halaman 14 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pokok maupun kerugian Hutang Bunga sebagaimana terinci dalam dalil 19a dan 19b, sehingga Tergugat IV diperintahkan secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat, karena adalah suatu kecerobohan dari Pengugat sendiri yang tidak melakukan pengawasan dan pengawalan terhadap proses take over dari Penggugat kepada Turut Tergugat I;

## DALAM PROVISI

Bahwa Tergugat IV dengan tegas **menolak seluruh dalil-dalil** yang dikemukakan Penggugat.

## DALAM POKOK PERKARA

Bahwa segala apa yang didalilkan dalam bagian eksepsi merupakan satu kesatuan dalam pokok perkara ini, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi, berlaku mutatis mutandis dan mohon dianggap telah didalilkan dalam bagian pokok perkara ini.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon dengan hormat agar sudilah kiranya Majelis Hakim yang terhormat yang menangani perkara ini, untuk memeriksa perkara ini dan berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menolak semua gugatan-gugatan Penggugat seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Demikianlah jawaban Tergugat IV, apabila Majelis Hakim yang terhormat, yang menangani dan memeriksa serta mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

## JAWABAN TURUT TERGUGAT I:

### DALAM EKSEPSI

#### 1. **Bahwa gugatan DISKUALIFIKASI IN PERSON**

Bahwa PENGGUGAT tidak mempunyai dasar untuk menarik TURUT TERGUGAT I dalam perkara ini dan TURUT TERGUGAT tidak mempunyai hubungan hukum/ rechtsverhouding dengan PENGGUGAT. Bahwa TURUT TERGUGAT I memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT I berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 0000620130201000015 tanggal 13 Februari 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Mayasari Soegiharto, S.H. Merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.442/K/Sip/1973 tanggal 8

*Halaman 15 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Bib*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 1973 menyebutkan bahwa gugatan dari seseorang yang tidak mempunyai kapasitas mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

## 2. **Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT ERROR IN PERSONA,**

Bahwa gugatan adalah salah alamat dan keliru orang yang ditarik sebagai Tergugat (*gemisaanhoedanigheid*) karena TURUT TERGUGAT I hanyalah berkedudukan sebagai pemberi fasilitas kredit (kreditur) kepada TERGUGAT I. Bahwa TURUT TERGUGAT I sebagai lembaga perbankan yang mempunyai fungsi *Intermediasi* telah menjalankan fungsi tersebut dengan memberikan pelayanan kepada TERGUGAT I yakni menyalurkan dana masyarakat berupa pemberian Kredit Agunan Rumah yang telah diakukan sesuai dengan prinsip kehati-hatian Bank. Bahwa oleh Pemerintah yakni TURUT TERGUGAT II telah menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada TURUT TERGUGAT I dengan telah didaftarkan hak atas tanah milik TERGUGAT I sehingga TURUT TERGUGAT I dalam memberikan Kredit kepada TERGUGAT I telah mengacu pada ketentuan Pendaftaran Tanah di Indonesia sebagaimana telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *jo* Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Oleh karena itu maka kami mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan X memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT I dan menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT ditolak tidak sah (*onwettig*) atau setidaknya tidak dapat diterima NO (*Niet Ontvenkeliikeverklaard*).

### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I menyangkal seluruh dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT, kecuali apa yang telah diakui secara tegas TURUT TERGUGAT I dalam jawaban ini;
2. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah diuraikan dalam bagian eksepsi di atas, secara *mutatis mutandis* mohon juga dianggap sebagai bagian dari dalil-dalil dalam pokok perkara ini sehingga penulisannya tidak TURUT TERGUGAT I ulangi kembali;
3. Bahwa dalam dalil gugatan poin 10 PENGGUGAT menyatakan "Bahwa TERGUGAT I juga sebelumnya sebagai Debitur TURUT TERGUGAT I

Halaman 16 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Blb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan jaminan yang diberikan berupa sebidang tanah hak milik dengan tanda bukti sertifikat hak milik nomor 50 terdaftar atas nama TERGUGAT terletak di Jl. Raya Nanjung No. 183 KP. Jati RT 01, RW 02 Kel/Ds Nanjung Kec. Margaasih Kab. Bandung seluas 740 m<sup>2</sup>;

4. Bahwa dalil gugatan poin 10 diatas dapat TURUT TERGUGAT I tegaskan kembali bahwa TERGUGAT I sampai saat ini masih menjadi Debitur dari TURUT TERGUGAT I berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 0000620130201000015 tanggal 13 Februari 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Mayasari Soegiharto, S.H. (Bukti TT-I-1);
5. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit dimaksud diatas yang menjadi agunan/ jaminan pokok adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 50 tercatat atas nama HENDIWAN SOETRISNO (TERGUGAT I) seluas 740 m<sup>2</sup> yang terietak di Jalan Blok Jati, Desa Nanjung, Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat. (Bukti TT-I-2);
6. Bahwa atas objek jaminan/agunan atas Kredit yang diberikan oleh TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT I berupa **Sertifikat Hak Milik telah memenuhi Asas Publisitas mengenai Status Pemilikan Tanah.**

Prof. Dr. Mariam Darns Badruzaman, S.H., dalam bukunya “mencari Sistem Hukum Benda Nasional” dijelaskan mengenai adanya 10 (sepuluh) Asas Umum Hak Kebendaan, salah satu asas tersebut adalah **Asas Publisitas yaitu dengan adanya publisitas (openbaarheid) adalah pengumuman kepada masyarakat mengenai status pemilikan.** Pengumuman hak atas benda tetap/tanah terjadi melalui pendaftaran dalam buku tanah/register yang disediakan untuk itu sedangkan pengumuman benda bergerak terjadi melalui penguasaan nyata benda itu.

7. Bahwa guna menjamin kepastian hukum atas pengembalian kredit yang telah diberikan oleh TURUT TERGUGAT I kepada TERGUGAT I, maka atas sertifikat hak milik sebagaimana disebutkan pada angka 5 (lima) diatas telah dilakukan Pemasangan Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan pemegang Hak Tanggungan adalah TURUT TERGUGAT I sebagaimana telah diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

*Pasal 1 UU No. 4 Tahun 1996 menyebutkan Hak Tanggungan atas  
Halaman 17 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Blb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

*tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.*

8. Bahwa berdasarkan uraian angka 7 (tujuh) diatas bahwa Sertifikat Hak Milik sebagaimana disebutkan dalam angka 5 (lima) diatas yang merupakan sebagai jaminan/agunan milik TURUT TERGUGAT I atas

Kredit yang diberikan oleh TURUT TERGUGAT I kepada TERGUGAT I telah dibebani dengan Hak Tanggungan atas nama TURUT TERGUGAT I.

9. Bahwa TURUT TERGUGAT I selaku pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik haruslah dilindungi meskipun kemudian hari diketahui

bahwa pemberi Hak Tanggungan bukanlah orang yang berhak sebagaimana disebutkan dalam SEMA No. 7 Tahun 2012 yang berbunyi, "*Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak*".

10. Bahwa mengutip pertimbangan putusan Mahkamah Agung RI nomor 419 K/Pdt/2002 disampaikan bahwa dalam Buku Himpunan Tanya Jawab Masalah Teknis Yustisial dalam Rakernas 1989 yang dihimpun oleh Mahkamah Agung RI disebutkan untuk tanah yang telah dibebani hipotik (sekarang hak tanggungan) tidak dapat diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan, karena menurut undang-undang suatu piutang/kredit/tuntutan uang lainnya yang dijamin dengan hipotik mempunyai hak preferen dan oleh karena itu mempunyai hak prioritas yang tinggi untuk didahulukan dari hutang-hutang lainnya, sehingga permohonan Sita Jaminan [*Conservatoir Beslag*] yang domohonkan oleh PENGGUGAT (point 22 surat gugatan) harus dinyatakan ditolak.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, TURUT TERGUGAT I mohon dengan hormat kiranya Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara perdata Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Blb di Pengadilan Negeri Bale Bandung berkenan memutuskan :

*Halaman 18 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PRIMER:

### Dalam Eksepsi

1. Menerima atau mengabulkan eksepsi TURUT TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Otvankelijverklaard*).

### Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TURUT TERGUGAT I merupakan Kreditur yang beritikad baik;
3. Menyatakan sah dan berlaku Akta Perjanjian Kredit No. 0000620130201000015 tanggal 13 Februari 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Mayasari Soegiharto, S.H;
4. Menolak permohonan sita jaminan [*conservatoir beslag*] PENGGUGAT;
5. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;
6. Menyatakan dalil gugatan PENGGUGAT ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Otvankelijverklaard*).

### SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, TURUT TERGUGAT I mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

### JAWABAN TURUT TERGUGAT II:

#### DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, Turut Tergugat II menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Turut Tergugat II.

Halaman 19 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Bib



**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa segala apa yang didalilkan dalam bagian eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi berlaku mutatis mutandis dan mohon dianggap telah didalilkan dalam bagian pokok perkaranya.
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil - dalil gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan menguntungkan Turut Tergugat II.
3. Bahwa Turut Tergugat II dalam menerbitkan Sertipikat telah sesuai dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku yaitu Undang- Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok - pokok Agraria, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan peraturan pelaksanaan lainnya.
4. Bahwa untuk memperjelas obyek perkara *aquo* dalam gugatan ini,  
akan kami jelaskan riwayat tanah obyek perkara *aquo* sebagai berikut:
  - Sertipikat Hak Milik No. 50/Desa Nanjung Kecamatan Margaasih Kabupaten Bandung terbit tanggal 22 Juni 1981 berdasarkan Konversi Persil No. 2 D.I seb Kohir No. 1253, Gambar Situasi No. 5765/1981 luas 740 M<sup>2</sup> tercatat atas nama Muhtar.
  - Pada tahun 2011 adanya Pemekaran Wilayah berdasarkan Surat Keterangan Pamekaran Wilayah No. 594.4/486/pem tanggal 19 Agustus 2011 sehingga Sertipikat Hak Milik No. 50/Desa Nanjung Kecamatan Batujajar Kabupaten Bandung berubah menjadi Desa Nanjung Kecamatan Margaasih Kabupaten Bandung.
  - Pada tahun 2012 Sertipikat Hak Milik No. 50/Desa Nanjung beralih kepada Hendiwan Soetrisno berdasarkan Akta Jual Beli No. 2178/2011 tanggal 30 September 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Andi Emiwati Gaffar, SH selaku PPAT.
  - Pada tahun 2012 Sertipikat Hak Milik No. 50/Desa Nanjung diagunkan pada PT. Bank Mega, Tbk dengan Hak Tanggungan No. 2730/2012 Peringkat Pertama berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 2179/2011 tanggal 30 September 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Andi Emiwati GafFar, SH selaku PPAT.

*Halaman 20 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Bib*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tahun 2013 Sertipikat Hak Milik No. 50/Desa Nanjung di Roya berdasarkan Surat Roya No. 091/ROYA/RBDG-LG/13 tanggal 07 Februari 2013 dari PT. Bank Mega, Tbk. Hak Tanggungan No. 2730/2013 dihapus.
- Pada tahun 2013 Sertipikat Hak Milik No. 50/Desa Nanjung diterbitkan Sertipikat Pengganti Blanko Lama, dengan Sertipkat No. 50/Desa Nanjung Kecamatan Margaasih Kabupaten Bandung terbit tanggal 16 Juli 2013 Surat Ukur tanggal 17 Juni 2013 No. 00268/2013 seluas 740 M<sup>2</sup> tercatat atas nama Hendiwan Soetrisno.
- Pada tahun 2014 Sertipikat Hak Milik No. 50/Desa Nanjung diagunkan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Hak Tanggungan No. 10932/2014 Peringkat Pertama berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 44/2014 tanggal 02 Mei 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Mayasari Soegiharto, SH selaku PPAT.
- Pada tahun 2015 dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tanggal 25 Maret 2015 No. 124/2015 yang dimohon oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Atas dasar uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutus :

## Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

## Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 15 November 2017 sedangkan pihak Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 22 November 2017 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan fotocopy bukti-bukti surat yang bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya sebagai berikut:

1. Formulir Permohonan BJB KPR, diberi tanda P-1.

Halaman 21 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Bib



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

2. Review Penilaian Kelayakan Agunan tanggal 3 Juli 2013, diberi tanda P-2.
3. Surat Nomor : 670/adm-krd/2013 perihal Pemasangan APHT atas nama Hendiwan Soetrisno tanggal 19 Juli 2013, diberi tanda P-3.
4. Surat Nomor : 669/SP3K/CSK-KRD/2013 perihal surat pemberitahuan persetujuan kredit (SP3K) bjb KPR tanggal 19 Juli 2013, diberi tanda P-4.
5. Laporan penilaian properti kantor jasa penilaian publik Agus, Firdaus & Rekan Professional & Consultant, diberi tanda P-5.
6. Surat keterangan nomor : 5/MY/NOT/VII/2013 tanggal 22 Juli 2013, diberi tanda P-6.
7. Memo Ijin Proses Bjb KPR Take Over tanggal 03 April 2013, diberi tanda P-7.
8. Memo Ijin proses Bjb KPR Take Over tanggal 03 April 2013, diberi tanda P-8.
9. Surat Keterangan No. 237/seb/not-cmh/VII/2013 tanggal 23 Juli 2013, diberi tanda P-9.
10. Invoice atas nama TERGUGAT I tanggal 23 Juli 2013, diberi tanda P-10.
11. Surat sanggup tanggal 23 Juli 2013, diberi tanda P-11.
12. Bukti menerima pencairan kredit tanggal 23 Juli 2013, diberi tanda P-12.
13. Syarat-syarat perjanjian kredit pemilikan rumah bank bjb, diberi tanda P-13.
14. Perjanjian Kredit bjb KPR take over Nomor : 251/CMI-CSK/KPR/2013 tanggal 23 Juli 2013, diberi tanda P-14.
15. Surat kuasa tanggal 23 Juli 2013, diberi tanda P-15.
16. Biaya asuransi kebakaran dan biaya asuransi Jiwa, diberi tanda P-16.
17. Pemberitahuan dan Kwitansi penerimaan PK 251/CMI-CSK/KPR/2012 tanggal 23 Juli 2013, diberi tanda P-17.
18. Mutasi Rekening atas nama TERGUGAT I cabang 0197-KCP cisangkan, diberi tanda P-18.
19. Buku tanah Hak Milik Nomor : 963, diberi tanda P-19.
20. Buku tanah Hak Milik Nomor : 964, diberi tanda P-20.
21. Buku tanah Hak Milik Nomor : 1129, diberi tanda P-21.
22. Sertifikat Hak Milik Nomor : 50, diberi tanda P-22.
23. Surat Peringatan I tanggal 12 Maret 2014, diberi tanda P-23.
24. Surat peringatan II tanggal 12 Maret 2014, diberi tanda P-24.
25. Surat Peringatan III tanggal 12 Maret 2014, diberi tanda P-25.

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam persidangan juga telah mengajukan fotocopy bukti surat-surat yang bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya sebagai berikut :

*Halaman 22 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Bib*

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat order dari Bank BJB Cabang Cimahi, tanggal 19 Juli 2013, Nomor : 670/Adm-krd/2013 untuk melakukan Pengikatan/Akad Kredit atas nama Hendiwan Soetrisno, diberi tanda TIII-1 ;
2. Daftar Hadir saat pembacaan dan penandatanganan akta-akta Notaris Tergugat III, pada saat akad kredit pada tanggal 23 Juli 2017 atas nama Hendiwan Soetrisno dan Larasati Lestiyaningtyas, diberi tanda TIII-2 ;
3. Akta-akta Notaril, diberi tanda TIII-3 ;
4. Surat Keterangan/Cover Note, diberi tanda TIII-4 ;
5. Surat Keterangan/Cover Note, diberi tanda TIII-5 ;
6. Invoice atas biaya Akta-akta dan Proses yang akan dilakukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, diberi tanda TIII-6 ;

Menimbang, bahwa Tergugat IV dalam persidangan juga telah mengajukan fotocopy bukti surat-surat yang bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya sebagai berikut :

1. Tanda terima berkas BTN, diberi tanda TIV-1 ;
2. Surat Kuasa, diberi tanda TIV-2 ;
3. Covernote, diberi tanda TIV-3 ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dalam persidangan juga telah mengajukan fotocopy bukti surat-surat yang bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya sebagai berikut:

1. Perjanjian Kredit No. 0000620130201000015 tanggal 13 Februari 2013, diberi tanda TTI-1 ;
2. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 50 atas nama HENDIWAN SOETRISNO (TERGUGAT I), diberi tanda TTI-2 ;
3. Salinan rekening koran debitur/TERGUGAT I tanggal 6 Desember 2017, diberi tanda TTI-3 ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam persidangan juga telah mengajukan fotocopy bukti surat-surat yang bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya sebagai berikut:

1. Buku Tanah Hak Milik No. 50/Nanjung, Kecamatan Margaasih, Gambar Situasi No. 5765/1981 luas 740m<sup>2</sup>, diberi tanda bukti TTII-1;
2. Buku Tanah Pengganti Hak Milik No. 50/Nanjung, Kecamatan Margaasih, Surat Ukur No. 00268/2013 luas 740 m<sup>2</sup>, diberi tanda bukti TTII-2;

Menimbang, bahwa Penggugat guna menguatkan dalil-dalil gugatannya di persidangan juga mengajukan saksi-saksi yang dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

## 1. Saksi R. Rispriyanti

Halaman 23 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar saksi pernah bekerja di Bank BJB Cabang Cisangan dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2016 dengan jabatan Pimpinan Kepala Cabang BJB Cisangan ;
- Bahwa benar saksi mengetahui Tergugat I (Hendiwan Soetrisno) dan Tergugat II (Larasati Lestiyaningtyas) ada mengajukan kredit namanya kredit KPR pada tanggal 23 Juli 2013 sebesar Rp. 1.124.000.000,- (Satu Milyar Seraus Dua Puluh Empat Juta Rupiah) ;
- Bahwa kredit KPR tersebut diberikan dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik yang disimpan di Bank BTN yang nantinya di take over ke Bank BJB Cabang Cimahi ;
- Bahwa benar setelah Akta Perjanjian kredit dibuat, langsung cair dan hasilnya dimasukkan ke dalam rekening milik Tergugat I (Hendiwan Soetrisno) ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat I langsung transfer ke BTN dengan memperlihatkan bukti perincian pelunasan hutangnya kepada Bank BTN ;
- Bahwa sepengetahuan saksi hutang Tergugat I kepada BTN sebesar ± Rp. 900.000.000,- (Sembilan Ratus Juta Rupiah) ;
- Bahwa sepengetahuan saksi sebelum kredit diberikan kepada Tergugat I, saksi konsultasi dahulu dengan Notaris Suzie Elizabeth Baay, S.H., M.Kn dan Notaris berkonsultasi dengan BTN dan ternyata BTN sedang memproses sertifikat tersenut yang katanya sedang ganti buku / blanko dan Notaris menyatakan aman dan BJB berani mencairkan kredit ;
- Bahwa menurut saksi jangka waktu kredit 10 tahun dan Tergugat I baru mengangsur sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) ;
- Bahwa benar sampai sekarang jaminan masih ada di Bank BTN karena Tergugat I ternyata tidak pernah melunasi hutangnya ke BTN dan Tergugat I berjanji akan menyerahkan jaminannya ke BJB tapi ternyata tidak ada ;
- Bahwa benar BJB tidak ada perjanjian dengan BTN mengenai jaminan sertipikat ;
- Bahwa benar Tergugat I menyerahkan jaminan tambahan ke BJB berupa 3 (tiga) bidang tanah, yaitu berupa 3 (tiga) buah Sertifikat Hak Milik ;
- Bahwa benar sepengetahuan saksi terhadap jaminan hutangnya di BTN telah dipasang Hipotik Hak Tanggungan ;

## 2. Saksi Kelila Asih Shiddieqy Muslim

- Bahwa saksi adalah petugas administrasi di BJB ;

*Halaman 24 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu dengan Tergugat I dan Tergugat II sebagai pemohon kredit ;
- Bahwa waktu itu saksi diberi tugas menyampaikan order ke Notaris untuk membuat akta yaitu pengikatan kredit KPR atas nama Tergugat I dan Tergugat II ;

### 3. Saksi Yogi Sulaeman

- Bahwa benar saksi adalah karyawan Bank BJB Cabang Cisangkan dari tahun 2010 sampai dengan tahun 2016 dan sekarang saksi ditempatkan di Bank BJB Cabang Cimahi ;
- Bahwa saya bekerja di Bank BJB sebagai *outsourcing* yaitu analis kredit mikro ;
- Bahwa benar saksi pernah bertemu dengan Tergugat I sekitar tahun 2013-2015 dalam rangka penggunaan kredit mikro sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), bahwa waktu itu Tergugat I datang ke Bagian Marketing dulu, yaitu Saudara Teguh ;
- Bahwa benar saya mengetahui masalah yang sedang dihadapi saat ini yaitu bahwa Tergugat I mengajukan kredit KPR ke Bank BJB sebesar Rp. 1.124.000.000,- (Satu Milyar Seratus Dua Puluh Empat Juta Rupiah) dengan agunan sertipikat yang ada di Bank BTN ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, biasanya ada petugas marketing yang menyelidiki ke BTN terkait apakah hutangnya sudah lunas atau belum tapi dalam kasus ini saya tidak tahu apakah ada atau tidak petugasnya ;
- Bahwa saksi bertemu dengan Tergugat I setelah pencairan kredit KPR dan memperlihatkan adanya bukti perincian pelunasan ke BTN tapi tidak melihat secara jelas dan langsung ;

Menimbang, bahwa selanjutnya masing-masing pihak Penggugat dan Para Tergugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 21 Februari 2018 ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak berperkara menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terurai dalam Berita Acara Sidang dianggap telah pula termuat dalam putusan ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 25 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat disamping memuat dalam pokok perkara juga memuat tuntutan provisi, karenanya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung akan memeriksa dan mengadili tuntutan provisi tersebut terlebih dahulu ;

## **Dalam Provisi:**

Menimbang, bahwa untuk tuntutan pertama agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk menghentikan aktivitas apapun terhadap obyek perkara hingga putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, adalah tidak beralasan dikarenakan tuntutan tersebut telah menyangkut pokok perkara, sehingga tidak memenuhi syarat formil atau diluar dari kebolehan yang ditentukan ;

Menimbang, bahwa sedangkan tuntutan menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar uang paksa adalah juga tidak beralasan dikarenakan disamping sebagai lanjutan dari tuntutan pertama yang sudah dinyatakan tidak beralasan juga jumlah nominal yang dimintakan tidak jelas dimana pada posita ke 23 dari gugatan sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah), tetapi dalam petitum sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) setiap hari ;

Menimbang bahwa dari pertimbangan-pertimbangan diatas, maka tuntutan-tuntutan provisi Penggugat akan dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, telah dijawab oleh Tergugat III dan Tergugat IV serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, yang disamping telah membantah dalam pokok perkara juga telah mengajukan eksepsi, dan karena eksepsi-eksepsi tersebut tidak menyangkut kewenangan mengadili, maka akan diperiksa serta diadili bersama-sama dengan pokok perkara ;

## **Dalam Eksepsi :**

Menimbang, bahwa eksepsi-eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah sebagai berikut :

### **Eksepsi Tergugat III :**

- Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali diakui secara tergas ;
- Bahwa gugatan terhadap Tergugat III tidak beralasan atau tidak berdasar;
- Bahwa menghukum Penggugat membayar biaya perkara ;

### **Eksepsi Tergugat IV :**

*Halaman 26 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Bib*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa posita ke-16 dan posita ke-17 dari gugatan Penggugat harus ditolak ;
- Bahwa menolak dalil gugatan Penggugat kecuali diakui secara tegas ;

## Eksepsi Turut Tergugat I :

- Bahwa gugatan Penggugat diskualifikasi in Persona karena Turut Tergugat I tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, tetapi hanya ada hubungan hukum dengan Tergugat I ;
- Bahwa gugatan Penggugat *error in Persona* karena Turut Tergugat I sebagai pemberi kredit kepada Tergugat I ;

## Eksepsi Turut Tergugat II :

- Bahwa Turut Tergugat II menolak gugatan Penggugat kecuali diakui secara tegas dan demi kepentingan Turut Tergugat II ;

Menimbang, bahwa eksepsi-eksepsi Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat II adalah merupakan bantahan terhadap pokok perkara bukan merupakan tangkisan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat atau formalitas gugatan, yaitu gugatan yang diajukan Penggugat mengandung cacat formil, karenanya eksepsi-eksepsi tersebut tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa untuk eksepsi-eksepsi Turut Tergugat I karena berkenaan dengan prosesual diluar eksepsi kompetensi, maka akan dipertimbangkan bahwa secara *de facto* sebagaimana diakui Turut Tergugat I dimana telah memberikan dana kepada Tergugat I berupa pemberian kredit, sehingga Tergugat I hingga kini masih menjadi debitur dari Turut Tergugat I dan sebagai pemegang jaminan pertama berupa tanah seluas 740 m<sup>2</sup> beserta Sertifikat Hak Milik No. 50 yang terletak di Jalan Raya Nanjung No. 183 KP. Jati RT. 001 / RW. 002 Kel/Desa Nanjung, Kec. Margaasih, Kab. Bandung dan dengan pengakuan ini Turut Tergugat I dapat dijadikan pihak atau memiliki *persona standi in judicio* untuk dijadikan pihak, karena keterangannya diperlukan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka seluruh eksepsi-eksepsi dari Tergugat III dan Tergugat IV serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II akan ditolak ;

Halaman 27 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas ;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mohon agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan karenanya dihukum untuk membayar kerugian yang diderita Penggugat ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA terlebih dahulu akan menilai kedudukan dari surat perjanjian kredit No. 251/CMI-CSK/KPR/2013 tanggal 23 Juli 2013 (bukti P-14), apakah sudah merupakan sebagai perjanjian yang sah?

Menimbang, bahwa memperhatikan surat perjanjian tersebut (bukti P-14) ternyata telah memenuhi persyaratan dari suatu perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara karena itu petitum ke-2 dari gugatan Penggugat akan dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang kedudukan Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, apakah dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan telah didapat fakta hukum dimana keberadaan hutang Tergugat I dan Tergugat II telah terjadi pada saat Tergugat I dan Tergugat II sebagai suami-isteri, sehingga uang pinjaman tersebut secara yuridis adalah menjadi milik atau perolehan sebagai harta bersama dalam perkawinan, yang menurut ketentuan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang No. 1 Tahun 1974, statusnya adalah menjadi harta bersama, sehingga konsekuensi yuridisnya adalah berlaku kaedah hukum bahwa hutang (passive) adalah juga menjadi hutang bersama dan menjadi kewajiban bersama untuk membayarnya ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II disamping sebagai suami-istri juga Tergugat II dengan sadar telah memberikan persetujuan untuk memperoleh kredit juga turut menikmati, sehingga walaupun secara formil tidak sebagai pihak dalam perjanjian, tetapi dengan penafsiran secara a contrario dari Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang No. 1 Tahun 1974, maka semua hutang yang terjadi pada saat terikat dalam suatu perkawinan adalah menjadi tanggung jawab bersama ;

Menimbang, bahwa telah ternyata antara Tergugat I dan Tergugat II tidak pula ada perjanjian perkawinan (prerumtial agreement) berupa pemisahan harta kekayaan dan pemisahan hutang selama dalam masa perkawinan, dengan demikian Tergugat II tetap turut bertanggung jawab terhadap hutang tersebut ;

Halaman 28 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Bib



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana dengan jawaban Tergugat III yang membantah posita ke-16 dari gugatan Penggugat, bahwa saat Penggugat mengirimkan order kepada Tergugat III untuk membuat akta pengikatan kredit, Penggugat hanya memberikan berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 50 atas nama Tergugat I, yang aslinya menurut Penggugat sedang berada pada Turut Tergugat I untuk dilakukan pergantian blanko, dan ketiadaan asli Sertifikat Hak Milik tersebut telah tidak dibantah oleh Penggugat dalam Repliknya ;

Menimbang, bahwa dalam pembuatan akta pengikatan kredit, asli Sertifikat Hak Milik bukanlah merupakan syarat mutlak, karena yang diperlukan adalah adanya uraian yang jelas mengenai obyek jaminan dan data dari Sertifikat Hak Milik tersebut, bahkan sebagaimana pula diakui Penggugat bahwa Tergugat III telah memberikan *cover note* tentang hal-hal yang akan dilakukan Tergugat III apabila pergantian blanko Sertifikat Hak Milik selesai dilakukan ;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik adalah sebagai bukti kepemilikan yang terkuat dan terpenuh atas tanah, karena itu Sertifikat Hak Milik (asli) secara fisik harus dikuasai oleh kreditur sebagai jaminan pembayaran hutang dan pihak bank dalam hal ini Penggugat berhak untuk tidak menyetujui / membatalkan suatu akad / perjanjian jika asli Sertifikat Hak Milik tersebut belum dikuasainya, dan ini berarti yang menentukan adalah Penggugat, bukan pejabat terkait lainnya, sehingga tidak ternyata adanya kelalaian atau kesalahan dari Tergugat III, demikian juga dengan Tergugat IV sebagaimana secara mutatis mutandis dengan pertimbangan-pertimbangan untuk Tergugat III, telah tidak ternyata adanya kelalaian atau kesalahan dengan demikian Tergugat III dan Tergugat IV tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban, oleh karena itu petitum ke-3 dari gugatan Penggugat akan dikabulkan untuk sebagian ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memeriksa apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan untuk itu perlu diperiksa unsur-unsur dari ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu ; Pertama, adanya suatu perbuatan, Kedua ; perbuatan tersebut melawan hukum, Ketiga ; adanya kesalahan dari pelaku, Keempat ; adanya kerugian bagi korban, Kelima ; adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat-surat (P-23, P-24 dan P-25) sebagai surat-surat peringatan agar Tergugat I menyelesaikan kewajibannya akan tetapi Tergugat I tidak memenuhinya sebagaimana dalam perjanjian kredit yang telah ditanda tangani Tergugat I (P-14) sehingga unsur adanya suatu perbuatan yang dilakukan Tergugat I telah terpenuhi ;

Halaman 29 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Bib



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan tidak ditunaikannya kewajiban oleh Tergugat I untuk membayar angsuran (bukti P-14) maka berarti Tergugat I telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, sehingga perbuatan yang dilakukan Tergugat I tersebut telah memenuhi unsur sebagai perbuatan yang melawan hukum ;

Menimbang, bahwa adanya unsur kesalahan dari Tergugat I adalah dimana telah sengaja dengan tidak adanya alasan pembenar atau alasan pemaaf padahal sesuai dengan bukti P-23, P-24, dan P-25, kepada Tergugat I telah diberikan tiga kali (3x) peringatan, akan tetapi tetap tidak menunaikan kewajibannya ;

Menimbang, bahwa dengan tidak ditunaikannya kewajiban oleh Tergugat I tanpa adanya alasan yang dibenarkan hukum, maka telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat sehingga unsur adanya kerugian bagi korban telah terpenuhi ;

Menimbang, bahwa untuk unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian dimana secara factual dengan adanya perbuatan Tergugat I yang tidak menunaikan kewajiban sebagai debitur telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;

Menimbang, bahwa kerugian yang dialami Penggugat merupakan hutang pokok sebesar Rp. 1.366.158.011,- (Satu Milyar Tiga Ratus Enam Puluh Enam Sebelas Rupiah) yang harus dibayar Tergugat I, sedangkan untuk kerugian hutang bunga sebesar Rp. 422.136.014,- (Empat Ratus Dua Puluh Dua Juta Seratus Tiga Puluh Enam Ribu Empat Belas Rupiah) adalah tidak dapat diterima karena tidak disertai perincian, apalagi hal tersebut adalah bersifat keuntungan yang akan diperoleh Penggugat (*interessen*) jika Tergugat I tidak melalaikan kewajibannya ;

Menimbang, bahwa untuk petitum ke-6 dari gugatan Penggugat dimana untuk objek pertama disamping sedang dijadikan jaminan hak tanggungan pada Turut Tergugat I juga tidak dimintakan kembali oleh Penggugat untuk diletakkan sita jaminan sedangkan untuk ketiga obyek tambahan, selain tidak dimintakan kembali oleh Penggugat untuk dilakukan sita jaminan juga ketiga objek tersebut bukan milik Penggugat dan secara fisik Sertifikat Hak Miliknya tidak berada pada Penggugat, maka petitum tersebut akan ditolak ;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi Penggugat yang telah mengetahui sendiri akan peristiwanya disertai alasan tentang apa yang telah diketahuinya serta keterangannya saling bersesuaian antara satu saksi dengan saksi lainnya, yaitu telah diterimanya uang oleh Tergugat I sebesar Rp. 1.424.000.000,- (Satu Milyar Empat Ratus Dua Puluh Empat Juta Rupiah) sebagai pelaksanaan perjanjian kredit pada Bank BJB Cabang Cimahi yang tidak saja Tergugat I telah tidak menunaikan kewajibannya untuk membayar

Halaman 30 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lunas angsuran kepada Turut Tergugat I juga asli Sertifikat Hak Milik yang dijanjikan Tergugat I untuk diberikan kepada Penggugat, tidak dipenuhi Tergugat I oleh karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 172 HIR Pasal 1908 KUHPerdara, keterangan saksi-saksi Penggugat tersebut dapat diterima dan dinilai sebagai pembuktian yang sah menurut hukum dan dapat menguatkan gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena belum terpenuhinya ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan SEMA No. 3 Tahun 1971, maka petitum ke-7 dari gugatan Penggugat tentang tuntutan serta merta akan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk mengabulkan gugatan sebagian dan menolak untuk selebihnya yang amar selengkapya sebagaimana akan disebut dibawah nanti ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR, biaya perkara akan dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama ;

Memperhatikan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;

## MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan perjanjian kredit BJB *Take Over* No. 251/CMI-CSK/KPR/2013 tanggal 23 Juli 2013 beserta segala turunannya sah dan memiliki kekuatan hukum ;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian hutang pokok sebesar Rp. 1.366.158.011,- (Satu Milyar Tiga Ratus Enam Puluh Enam Juta Seratus Lima Puluh Delapan Ribu Sebelas Rupiah) secara bersama-sama kepada Penggugat ;
5. Menyatakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan ini ;
6. Menolak untuk selain selebihnya ;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara bersama-sama sebesar Rp. 2.636.000,- (Dua Juta Enam Ratus Tiga Puluh Enam Juta Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan majelis hakim Pengadilan Bale Bandung Tanggal 14 Maret 2018 oleh kami **Hj. RISTATI, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **H. OJO SUMARNA, S.H., M.H.**, dan

*Halaman 31 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Bib*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**TOHARI TAPSIRIN, Bc.IP.,S.H.,M.H**, masing-masing sebagai hakim anggota, putusan tersebut dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **21 Maret 2018**, oleh Hakim Ketua Majelis didampingi oleh Hakim – Hakim anggota dan dibantu oleh **NENNY SUMINAR, S.H.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Tergugat IV, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan tanpa hadirnya pihak Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III.

Hakim Anggota

Ketua Majelis

**H. OJO SUMARNA, S.H.,M.H**

**Hj. RISTATI, S.H., M.H**

**TOHARI TAPSIRIN, Bc.IP.,S.H.,M.H**

Panitera Pengganti

**NENNY SUMINAR, S.H**

### PERINCIAN BIAYA PERKARA

- Biaya pendaftaran Gugatan : Rp. 30.000,-
- Biaya Proses : Rp. 50.000,-

Halaman 32 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2017/PN.Blb

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya Redaksi	: Rp.	5.000,-
- Biaya Materai	: Rp.	6.000,-
- Biaya PNBP	: Rp.	35.000,-
- Biaya Panggilan sidang	: Rp.	2.485.000,-
- Biaya Sita jaminan	: Rp.	-
- Biaya Leges	: Rp.	-
- Biaya Pencatatan	: Rp.	-
- Biaya sumpah	: Rp.	25.000,-
- <u>Biaya Pemeriksaan setempat</u>	: Rp.	-
<b>J u m l a h</b>	: Rp.	2.636.000,- (dua juta enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;



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

Mahkamah Agung Republik Indonesia

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