



PUTUSAN

Nomor 646/PDT/2022/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

Yahya Rauf, berkedudukan di Jl. Bangka XI/63, RT. 005/RW. 010, Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Selatan, Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. KUSWARA S. TARYONO, S.H. M.H. ASSOCIATES beralamat di Sarimas Regency, Jl. Sarimas Raya No.26-28, Sukamiskin, Arcamanik, Kota Bandung, Jawa Barat 40293 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 September 2022, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

Lawan:

1. Muhammad Yusuf Wahid, bertempat tinggal di Jl. Dukuh No. 55, RT. 001/RW.008, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta, sebagai Tergugat I;
2. P.T. Petroleum Energi Indonesia,, bertempat tinggal di 2.Jl. Gading Griya Lestari Blok E-3 No. 1B, Sukapura, Jakarta Utara., Kelurahan Sukapura, Cilincing, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta, sebagai Tergugat II;
3. Dheasy Susanti, S.H.,M.Kn., bertempat tinggal di 3.Ruko Plaza Niaga I, Blok A No. 22, Sentul Selatan City, Desa Sentul, Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, sebagai Tergugat III;

Masing-masing Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah memberikan kuasa kepada Kuasa Hukumnya CORNELIS NICOLAS EMAN, S.H. DKK dari CORNELIS NICOLAS EMAN, S.H. & ASSOCIATES dengan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 November 2021, selanjutnya disebut sebagai **Para Terbanding semula Para Tergugat**;

Halaman 1 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. PT. Bank Mandiri (persero) Tbk., bertempat tinggal di Commercial Banking Centre, Jakarta Kelapa Gading, beralamat di Graha Rekso Buiding Lt. 3, Jln. Boulevard Artha Gading Kav. A-1, Jakarta Utara., Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kelapa Gading, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta, yang telah memberikan kuasa kepada BUDI SRIYANTO DKK berdasarkan surat kuasa tertanggal 25 November 2021 selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I**;
5. BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI cq. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA BARAT cq. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR, beralamat di Jl. Tegar Beriman, Pekansari, Cibinong Kabupaten Bogor sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II**;
6. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) BOGOR, beralamat di Jl Veteran Nomor 45 Bogor sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III**;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 646/PDT/2022/PT.BDG tanggal 24 Oktober 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Penunjukkan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 646/PDT/2022/PT.BDG tanggal 25 Oktober 2022 untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
3. Berkas perkara Nomor 646/PDT/2022/PT.BDG dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 29 Oktober 2021 dalam Register Nomor 355/Pdt.G/2021/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I pernah mengadakan Kerjasama sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Kerjasama

Halaman 2 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT.BDG



No.12 tertanggal 22 Agustus 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Dheasy Susanti, S.H.,M.Kn Notaris & PPAT di Kabupaten Bogor (TERGUGAT III), dalam perjanjian tersebut kapasitas TERGUGAT I adalah **selaku Peminjam sertifikat milik PENGGUGAT** (*vide*. Pasal 1.2) sebagai berikut :

- 1) Sertifikat Hak Milik No. 398/Pakansari, seluas 820 M2 (delapan ratus dua puluh meter persegi), gambar situasi tertanggal 03-02-1983 No.716/1983 atas nama YAHYA RAUF;
  - 2) Sertifikat Hak Milik No. 5211/Pakansari, seluas 660 M2 (Enam ratus enam puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 12-05-2011 No. 281/Pakansari/2011, atas nama YAHYA RAUF;
  - 3) Sertifikat Hak Milik No. 5212/Pakansari, Seluas 174 M2 (seratus tujuh puluh empat meter persegi), sebagaimana diuraikan surat ukur tertanggal 12-05-2011, Nomor 282/Pakansari/2011, atas nama YAHYA RAUF;
  - 4) Sertifikat Hak Milik No. 5226/Pakansari, seluas 662 M2 (enam ratus enam puluh dua meter persegi), diuraikan dalam surat ukur tertanggal 12-05-2011 atas nama YAHYA RAUF;
  - 5) Sertifikat Hak Milik No. 5578/Pakansari, seluas 1.008 M2 (seribu delapan Meter ersegi) diuraikan surat ukur tertanggal 05-09-2012 No. 413/Pakansari/2012 atas nama YAHYA RAUF;
2. Bahwa mengacu kepada ketentuan Pasal 1740 KUHPerdara menyebutkan :  
“.....Pinjam Pakai adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak lainnya untuk dipakai dengan Cuma-Cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini telah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu akan mengembalikannya.”
- Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal tersebut diatas, untuk melakukan perbuatan hukum pinjam pakai tersebut, pihak peminjam harus mengembalikan barang yang dipakai setelah jatuh tempo yang ditetapkan kedua belah pihak, *i.c.* PENGGUGAT telah meminjamkan sertifikat-sertifikat sebagaimana gugatan PENGGUGAT butir 1 (satu) tersebut diatas, maka secara hukum TERGUGAT I harus mengembalikan barang yang dipinjam kepada Penggugat;
3. Bahwa setelah PENGGUGAT meneliti dengan seksama klausula isi perjanjian tersebut, disamping klausula tersebut diatas, ternyata klausula-klausula berikutnya mengandung pengertian yang saling bertentangan



dengan maksud semula, yaitu dari pinjam meminjam sertifikat menjadi peralihan hak milik, yaitu adanya peralihan hak milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT I. Hal ini dapat dilihat dalam pasal 1 halaman 5 (lima) baris ke tiga yang berbunyi :

*“..... dan akan dibalik nama kepada pihak pertama, dengan pajak-pajak dan biaya-biaya akan ditanggung oleh pihak pertama”*

□ Bahwa peralihan hak atas tanah sebagaimana klausula pasal 1.2 ke-1 yang menyatakan PENGGUGAT akan meminjamkan sertifikat-sertifikat tersebut dan akan dibalik nama ke atas nama TERGUGAT I, adalah bertentangan dengan praktik peralihan hak atas tanah, karena berdasarkan ketentuan hukum Indonesia tidak mengenal istilah meminjam sertifikat untuk dibalik nama ke pihak peminjam dan dipergunakan untuk jangka waktu tertentu;

4. Bahwa dalam upaya membalik nama sertifikat yang dipinjam oleh TERGUGAT I (yang seharusnya dikembalikan kepada PENGGUGAT), TERGUGAT I berupaya dengan cara tidak beritikad baik telah melakukan transaksi jual beli dihadapan Notaris/PPAT yang sama yaitu DHEASY SUSANTI, SH., M.Kn. Notaris/PPAT Kabupaten Bogor (TERGUGAT III), sesuai dengan Akta Jual Beli No. 271/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli No. 268/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli No. 272/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual beli No. 270/2014 tertanggal 27-08-2014, dimana proses jual beli tersebut kesemuanya sesungguhnya hanya pura-pura belaka (jual beli yang dilakukan pura-pura), Harga yang tercantum dalam jual beli tidak pernah ada atau tidak ada pembayaran, demikian juga dengan penyerahan barang tidak pernah ada karena sampai saat ini tanah dan bangunan tersebut secara fisik masih dalam penguasaan PENGGUGAT;
5. Bahwa selanjutnya, agar terkesan TERGUGAT I beritikad baik dan tidak mengalihkan barang milik PENGGUGAT, maka pada tanggal 22 Agustus 2014 bersamaan dengan penandatanganan Akta Perjanjian Kerjasama No. 12 tertanggal 22 Agustus 2014 atau 5 (lima) hari sebelum dibuatkan Akta Jual Beli, TERGUGAT I memberi kuasa kepada PENGGUGAT sebagaimana Akta Surat Kuasa No. 13 yang dibuat dihadapan TERGUGAT III yang isinya PENGGUGAT berhak menandatangani surat-surat, menghadapi pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (TURUT TERGUGAT III),



melakukan kuasa untuk menjual dan lain sebagainya terhadap barang milik PENGUGAT sendiri yaitu terhadap Sertifikat Hak Milik 398/Pakansari Seluas 820 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik No. 5211/Pakansari, seluas 660 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik 5212/pakansari, seluas 174 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik No. 5226/Pakansari, seluas 662 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik No. 5578/Pakansari seluas 1.008 m<sup>2</sup>;

Bahwa pemberian kuasa tersebut jelas merupakan itikad tidak baik dari TERGUGAT I, karena pemberian kuasa tersebut yang menjadi objek adalah milik PENGUGAT sendiri, yang tanpa pemberian kuasapun PENGUGAT berhak atas tanah dan bangunan tersebut atau melakukan perbuatan hukum atas tanah dan bangunan tersebut;

6. Bahwa atas adanya jual beli tersebut (butir 4 diatas), ternyata TERGUGAT I selaku Direktur Utama PT. Petroleum Energi Indonesia (TERGUGAT II telah mengajukan kredit kepada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (TURUT TERGUGAT I) dan saat ini kredit tersebut telah dinyatakan macet, sehingga mengakibatkan jaminan kredit berupa tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari luas tanah 820 M<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari luas tanah 1.008 M<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari luas tanah 662 M<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/Pakansari luas tanah 660 M<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor 5212/Pakansari luas tanah 174 M<sup>2</sup>, kelimanya tercatat atas nama M. Yusuf Wahid, berikut bangunan Hotel dan segala sesuatu di atasnya, dijual dalam 1 (satu) paket, terletak di Jl. Raya Bogor KM. 46, Ds./Kel. Pakansari, Kec. Cibinong, Kabupaten Bogor, akan dilakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui TURUT TERGUGAT III;
7. Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud diatas, akan dilaksanakan melalui TURUT TERGUGAT III terhadap objek jaminan debitur atas nama PT. Petroleum Energi Indonesia (TERGUGAT II), berupa tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari luas tanah 820 M<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari luas tanah 1.008 M<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari luas tanah 662 M<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/Pakansari luas tanah 660 M<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor 5212/Pakansari luas tanah 174 M<sup>2</sup>, kelimanya tercatat atas nama M. Yusuf Wahid, terletak di Jl. Raya Bogor KM. 46, Ds./Kel. Pakansari, Kec. Cibinong, Kabupaten Bogor, pada hari selasa tanggal 2 November 2021



yang bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan negara dan lelang Bogor, sebagaimana Surat Pemberitahuan dari TURUT TERGUGAT I (PT Bank Mandiri (Persero), Tbk Nomor: SAM.SA2/JKO.292/2021, tertanggal 12 Oktober 2021;

8. Bahwa mengacu adanya Akta Perjanjian Kerjasama No. 12 tertanggal 22 Agustus 2014, yang isinya satu sisi sebagai pinjam-meminjam, sedangkan dilain pihak isinya akan dibalik nama. Untuk dibalik nama ada proses peralihan hak dengan cara proses jual-beli, dan dari isi perjanjian terjadi ketidakjelasan, dimana satu sisi apabila proses pinjam meminjam, pihak peminjam berkewajiban haruslah mengembalikan barang yang dipinjam, tetapi fakta hukumnya pihak Peminjam (TERGUGAT I) Justru tidak mengembalikan dalam keadaan semula barang yang dipinjam berupa sertifikat-sertifikat namun disisi lain terjadi peralihan hak dengan cara jual- beli dimana unsurnya ada barang dan harga, fakta hukumnya hingga sekarang ini PENGGUGAT tidak pernah menerima harga yang tercantum dalam jual-beli dan penyerahan barang tidak ada dan TERGUGAT I dan Tergugat II telah menjaminkan sertitikat-sertifikat tersebut untuk pengajuan kredit kepada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (TURUT TERGUGAT I, maka dengan demikian jelas telah ada perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
9. Bahwa TERGUGAT III sebagai Notaris/ PPAT dalam membuat Akta Perjanjian Kerjasama No. 12 tertanggal 22 Agustus 2014 dan membuat Akta Jual Beli tanah yang isinya satu sisi sebagai pinjam meminjam sertifikat, sedangkan disisi lain isinya terjadi proses peralihan hak milik dengan cara dibaliknama melalui proses jual beli adalah suatu perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain dan bertentangan dengan asas- asas keharusan (kehati-hatian, kepantasan dan kepatutan) yang harus diperhatikan dan bertentangan dengan asas-asas umum membuat perjanjian dan merugikan PENGGUGAT, maka jelaslah perbuatan Tergugat III adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum; Bahwa Tergugat III seharusnya tidak membuat Akta Jual Beli tersebut, karena jual beli terbut hanya pura-pura dan hanya sebagai sarana untuk pengajuan kredit Tergugat I dan Tergugat II kepada Turut Tergugat I;
10. Bahwa karena proses peralihan hak dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I berdasarkan Akta Akta Jual Beli No. 271/2014, Akta Jual

Halaman 6 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



Beli No. 268/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli 272/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual beli No. 270/2014 tertanggal 27-08-2014 yang dibuat TERGUGAT III adalah jual beli pura-pura dan secara materiil mengandung cacat hukum, maka peralihan hak dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I dan proses pengajuan fasilitas kredit TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT I adalah tidak sah secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

11. Bahwa demikian juga terhadap sertifikat Hak milik PENGGUGAT yang telah dibalik nama keatas nama TERGUGAT I, yaitu sertifikat hak milik 398/Pakansari Seluas 820 m<sup>2</sup>, sertifikat hak milik No. 5211/Pakansari, seluas 660 m<sup>2</sup>, sertifikat hak milik 5212/pakansari, seluas 174 m<sup>2</sup>, sertifikat hak milik No. 5226/Pakansari, seluas 662 m<sup>2</sup>, sertifikat No. 5578/Pakansari seluas 1.008 m<sup>2</sup> yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT III, karena proses balik nama sertifikat tersebut dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I berdasarkan Jual Beli yang dilakukan secara pura pura (proforma), secara materiil mengandung cacat hukum, maka proses balik nama sertifikat-sertifikat tersebut harus dinyatakan tidak sah secara hukum;

12. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, PENGGUGAT telah mengalami kerugian immateril, karena PENGGUGAT telah kehilangan kepercayaan dari kolega dan kerabat PENGGUGAT dan kehilangan kesempatan mengembangkan usaha perhotelan yang sampai saat ini masih dikelola oleh PENGGUGAT, karena itu PENGGUGAT menuntut ganti kerugian kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara tanggung renteng, sebagai berikut:

- Kerugian Immateril

Bahwa dalam usaha perhotelan nama baik dihadapan kolega, kerabat Penggugat dan langganan tidak ada kepercayaan lagi, karena itu Penggugat mengajukan tuntutan sebesar Rp. 25.000.000.000,- (Dua Puluh Lima Milyar Rupiah) ;

13. Bahwa selanjutnya agar terhadap tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa tidak dapat dipindah-tangankan ke pihak lain, PENGGUGAT mohon untuk diletakkan Sita Jaminan terhadap 5 (lima) bidang tanah dalam satu hamparan dengan total seluas 3.324 M<sup>2</sup> dan bangunan (hotel) sesuai dengan :

Halaman 7 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 13.1. Sertifikat Hak Milik No. 398/Pakansari, seluas 820 M2 (delapan ratus dua puluh meter persegi), gambar situasi tertanggal 03-02-1983 No. 716/1983 tercatat atas nama M. YUSUF WAHID;
- 13.2 Sertifikat Hak Milik No. 5211/Pakansari, seluas 660 M2 (Enam ratus enam puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 12-05-2011 No. 281/Pakansari/2011, tercatat atas nama M. YUSUF WAHID;
- 13.3 Sertifikat Hak Milik No. 5212/Pakansari, Seluas 174 M2 (seratus tujuh puluh empat meter persegi), sebagaimana diuraikan surat ukur tertanggal 12-05-2011, Nomor 282/Pakansari/2011, tercatat atas nama M. YUSUF WAHID;
- 13.4 Sertifikat Hak Milik No. 5226/Pakansari, seluas 662 M2 (enam ratus enam puluh dua meter persegi), diuraikan dalam surat ukur tertanggal 12-05-2011, tercatat atas nama M. YUSUF WAHID; 13.5 Sertifikat Hak Milik No. 5578/Pakansari, seluas 1.008 M2 (seribu delapan Meter persegi) diuraikan surat ukur tertanggal 05-09-2012 No. 413/Pakansari/2012, tercatat atas nama M. YUSUF WAHID;
14. Bahwa karena Gugatan yang diajukan oleh Penggugat berdasarkan bukti- bukti otentik, sehingga beralasan apabila *putusan perkara ini* dapat dinyatakan dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorrade*) meskipun ada upaya Hukum Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali, maupun Perlawanan (*Verzet*), hal tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tertanggal 21 Juli 2009;
15. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tidak lalai melaksanakan terhadap isi putusan, maka tidaklah berlebihan apabila Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III juga dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat yang jumlahnya sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan secara tubnai dan sekaligus, terhitung sejak putusan pengadilan telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III melaksanakan isi putusan ini;
16. Bahwa karena Gugatan Penggugat diakibatkan oleh adanya perbuatan dari Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, maka beralasan menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini

Halaman 8 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal serta alasan-alasan tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, berkenan untuk memutuskan :

## **DALAM PROVISI :**

Menangguhkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan permohonan oleh Turut Tergugat I melalui Turut Tergugat III terhadap objek jaminan debitur atas nama PT. Petroleum Energi Indonesia (TERGUGAT II), berupa 5 (lima) bidang tanah dalam satu hamparan total seluas 3.324 M2 terdiri dari Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari Lt. 820 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari Lt. 1.008 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari Lt. 662 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/Pakansari Lt. 600 M2, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5212/Pakansari Lt. 174 M2, tercatat atas nama M. YUSUF WAHID (Tergugat) I, berikut bangunan (hotel) yang terletak di Jl. Raya Bogor KM. 46, Ds./Kel. Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, sampai putusan gugatan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan berupa 5 (lima) bidang tanah dalam satu hamparan total seluas 3.324 M2 terdiri dari Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari Lt. 820 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari Lt. 1.008 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari Lt. 662 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/Pakansari Lt. 600 M2, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5212/Pakansari Lt. 174 M2, berikut bangunan (hotel) yang terletak di Jl. Raya Bogor KM. 46, Ds./Kel. Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan, berupa 5 (lima) bidang tanah dalam satu hamparan total seluas 3.324 M2, terdiri dari :
  - 4.1. Sertifikat Hak Milik No. 398/Pakansari, seluas 820 M2 (delapan ratus dua puluh meter persegi), gambar situasi tertanggal 03-02-1983 No. 716/1983 tercatat atas nama M. YUSUF WAHID;

Halaman 9 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4.2. Sertifikat Hak Milik No. 5211/Pakansari, seluas 660 M2 (Enam ratus enam puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 12-05-2011 No. 281/Pakansari/2011, tercatat atas nama M. YUSUF WAHID;
- 4.3. Sertifikat Hak Milik No. 5212/Pakansari, Seluas 174 M2 (seratus tujuh puluh empat meter persegi), sebagaimana diuraikan surat ukur tertanggal 12-05-2011, Nomor 282/Pakansari/2011, tercatat atas nama M. YUSUF WAHID;
- 4.4. Sertifikat Hak Milik No. 5226/Pakansari, seluas 662 M2 (enam ratus enam puluh dua meter persegi), diuraikan dalam surat ukur tertanggal 12-05-2011 tercatat atas nama M. YUSUF WAHID;
- 4.5. Sertifikat Hak Milik No. 5578/Pakansari, seluas 1.008 M2 (seribu delapan Meter persegi) diuraikan surat ukur tertanggal 05-09-2012 No. 413/Pakansari/2012, tercatat atas nama M. YUSUF WAHID; berikut bangunan (hotel) yang terletak di Jl. Raya Bogor KM. 46, Ds./Kel. Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
5. Menyatakan Akta Jual Beli No. 271/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli No. 268/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli 272/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual beli No. 270/2014 tertanggal 27-08-2014 yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III, Jo. Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5212/Pakansari tercatat atas nama M. YUSUF WAHID (TERGUGAT I) adalah tidak sah secara hukum;
6. Menyatakan Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Turut Tergugat I berikut jaminan kredit berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5212/Pakansari tercatat atas nama M. YUSUF WAHID adalah tidak sah secara hukum;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi Immateril sebesar Rp. 25.000.000.000,- (Dua Puluh Lima Milyar Rupiah) secara tanggung renteng kepada Penggugat;

Halaman 10 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



8. Menghukum dan memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk meroya sekaligus membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/, Sertifikat Hak Milik Nomor 5212 dari nama M. YUSUF WAHID (Tergugat I) kepada YAHYA RAUF (Penggugat);
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa/Dwangsom sebesar Rp. 1.000.000.000,- setiap harinya keterlambatan melaksanakan bunyi putusan dalam perkara ini;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI.**

**1. EKSEPSI KEWENANGAN MENGADILI :**

Bahwa Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang mengadili gugatan aquo, yang berwenang mengadili gugatan aquo adalah Pengadilan Negeri Jakarta Utara, karena pada gugatan didalilkan Tergugat I bekerjasama dengan Penggugat.

**TERGUGAT I** bertempat tinggal di Jl. Dukuh No.55, RT.001/RW.008, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara dan **TERGUGAT II** berkedudukan di Jl. Gading Griya Lestari Blok E3 No.18 B, Sukapura, Jakarta Utara.

Berdasarkan Ketentuan Pasal 118 ayat (2) HIR menyatakan “*Jika Tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal didalam itu dimajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri ditempat tinggal salah seorang dari Tergugat itu, dipilih oleh Penggugat, jika Tergugat Tergugat satu sama lain dalam perhubungan sebagai perutang utama dan penanggungjawaban, maka penggugatan itu dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat orang berutang utama*”. Berdasarkan Ketentuan Pasal 118 ayat (1) dan (2) HIR tersebut, maka yang



berwenang mengadili gugatan aquo adalah Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

## 2. EKSEPSI GUGATAN NEBIS IN IDEM :

Objek Perkara, yakni Tanah luas 3.324 m<sup>2</sup> (tiga ribu tiga ratus dua puluh empat meter persegi) terletak di Jalan Raya Bogor Jakarta, RT.02/RW.11, Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, di atasnya berdiri bangunan Hotel Cibinong 2.

Bahwa materi gugatan adalah menggabungkan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi yang timbul dari Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 12, tanggal 22 Agustus 2014 jo. Jual Beli Objek Perkara antara Penggugat dengan Tergugat I yang tertuang pada : AJB No.268, tanggal 27 Agustus 2014, AJB No.269, tanggal 27 Agustus 2014, AJB No.270, tanggal 27 Agustus 2014, AJB No.271, tanggal 27 Agustus 2014 dan AJB No.272, tanggal 27 Agustus 2014, yang dibuat dihadapan Tergugat III jo. Peralihan Hak Kepemilikan dari Penggugat kepada Tergugat I, yakni : SHM No. 398/Pakansari, atas nama M. YUSUF WAHID, SHM. No.5211/Pakansari, atas nama M. YUSUF WAHID, SHM. No. 5212/Pakansari, atas nama M. YUSUF WAHID, SHM. No.5226/Pakansari, atas nama M. YUSUF WAHID, SHM. No. 5578/Pakansari, atas nama M. YUSUF WAHID, yang dijadikan Jaminan Kredit di Turut Tergugat I.

Jika ditinjau dari segi materiil, ternyata apa yang digugat sekarang adalah tetap merupakan pokok masalah (zaak) yang sama yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, Putusan No. : 172/Pdt.G/2017/PN.Cbi, tanggal 24 April 2018 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung, No. : 612/Pdt/2018/PT.Bdg., tanggal 12 Maret 2019, maka gugatan Penggugat aquo melekat ne bis in idem, karena Objek Perkara-nya sama dengan Objek Perkara yang telah diputus. Gugatan aquo melekat ne bis in idem, karena subjek yang berperkara sama dan Objek Perkara sama yang telah berkekuatan hukum tetap (res judicata, gezaag van gewijsde), yakni :

- Putusan Pengadilan Negeri Cibinong, Nomor : 172/Pdt.G/2017/PN.Cbi., tanggal 24 April 2018.
- Putusan Pengadilan Tinggi Bandung, Nomor : 612/Pdt/2018/PT. Bdg., tanggal 12 Maret 2019.



- Putusan Mahkamah Agung RI., Nomor : 2778 K/Pdt/2019, tanggal 20 Juli 2020.

Pasal 1917 KUH Perdata menyatakan "*Kekuatan sesuatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tidaklah lebih luas dari pada sekedar mengenai soal putusannya, untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula*".

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. : 647 K/Sip/1973, tanggal 31 Juli 1991, menyatakan "*untuk menentukan ada tidaknya **ne bis in idem**, dalam suatu gugatan tidak ditentukan oleh syarat pihak saja, tetapi terutama ditentukan oleh objek yang sama*".

### **3. GUGATAN PREMATUR :**

Gugatan Penggugat mengacuh pada Akta Perjanjian Kerjasama No.12, tanggal 22 Agustus 2014, yang dibuat di hadapan Tergugat III. Bahwa dari ketentuan Pasal 1 angka 7, Akta Perjanjian Kerjasama No.12 tersebut, memperlihatkan bahwa Perjanjian Kerjasama tersebut merupakan Perjanjian bersyarat, oleh karena hingga saat ini Objek Perkara yang dijadikan Agunan Tergugat II kepada Turut Tergugat I belum dieksekusi Turut Tergugat I, maka gugatan Penggugat menuntut ganti rugi terhadap Para Tergugat merupakan Gugatan Prematur.

### **4. KELIRU PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT III :**

Penggugat menarik Notaris/PPAT. DHEASY SUSANTI, SH. MK.n. sebagai pihak Tergugat III adalah keliru dan bertentangan dengan Prinsip Partai Kontrak yang ditentukan Pasal 1340 KUH Perdata menyatakan "*suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak pihak yang membuatnya*".

Bahwa Notaris / PPAT. DHEASY SUSANTI, SH. M.Kn. diminta Penggugat untuk membuat Akta Perjanjian Kerjasama No.12, tanggal 22 Agustus 2014 dan AJB No. 268, tanggal 27 Agustus 2014, AJB No. 269, tanggal 27 Agustus 2014, AJB No. 270, tanggal 27 Agustus 2014, AJB No.271, tanggal 27 Agustus 2014 dan AJB No.272, tanggal 27 Agustus 2014, jika pun menarik Notaris sebagai pihak lazimnya sebagai Turut Tergugat.

### **I. DALAM POKOK PERKARA :**



1. Bahwa apa yang diuraikan pada Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan Pokok Perkara, Para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.

2. Tanggapan Para Tergugat terhadap Posita No. 1 dan No. 3 :

Bahwa awalnya Penggugat meminjam uang dari Tergugat I, sebesar Rp. 700.000.000.- (tujuh ratus juta rupiah), Tergugat I transfer ke rekening Penggugat di Bank Mandiri No. 1330011661493, yakni : tanggal 29 Januari 2014, sebesar Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) dan tanggal 13 Februari 2014, sebesar Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) sebagaimana didalilkan Penggugat pada Posita Nomor.3 (tiga) mendalilkan Akta Perjanjian Kerjasama No.12, tanggal 22 Agustus 2014, yang dibuat dihadpaan Tergugat III mengandung pengertian yang saling bertentangan, maka Akta Perjanjian Kerjasama No.12, tanggal 22 Agustus 2014, tidak memiliki kekuatan hukum.

Bahwa oleh karena Akta Perjanjian Kerjasama No.12, tanggal 22 Agustus 2014, tidak memiliki kekuatan hukum, maka tanggal 27 Agustus 2014, Penggugat atas persetujuan isteri Penggugat menjual kepada Tergugat I : SHM No.398/Pakansari, SHM No. 5211/Pakansari, SHM No.5212/Pakansari, SHM No.5226/Pakansari & SHM No. 5578/Pakansari.

3. Para Tergugat menolak Posita No. 2 :

Bahwa Tergugat I tidak ada meminjam SHM No.398/Pakansari, SHM No.5211/ Pakansari, SHM No.5212/Pakansari, SHM No.5226/Pakansari dan SHM No. 5578/ Pakansari dari Penggugat. Penggugat dengan persetujuan isteri Penggugat menjual kepada Tergugat I sebidang tanah luas 3.324 m<sup>2</sup> ( tiga ribu tiga ratus dua puluh empat meter persegi ) yang terletak di Jalan Raya Bogor Jakarta, RT.02/RW.11, Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, yakni :

- a. Akta Jual Beli No.268, tanggal 27 Agustus 2014, dibuat PPAT. Dheasy Suzanti. SH. M.Kn, Penjual Yahya Rauf atas persetujuan isterinya Mia Jamilah. FB menjual kepada M. Yusuf Wahid, sebidang tanah SHM No.398/Pakansari atas nama Yahya Rauf, luas 820 m<sup>2</sup> ( delapan ratus dua puluh meter persegi ) yang terletak di Jalan Raya Bogor Jakarta, RT.02/RW.11, Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bogor, seharga Rp. 1.400.000.000.- ( satu milyar empat ratus juta rupiah )

- b. Akta Jual Beli No.269, tanggal 27 Agustus 2014, dibuat PPAT. Dheasy Suzanti. SH. MKn, Penjual Yahya Rauf atas persetujuan isterinya Mia Jamilah. FB menjual kepada M. Yusuf Wahid, sebidang tanah SHM No.5211/Pakansari atas nama Yahya Rauf, luas 660 m2 ( enam ratus enam puluh meter persegi ) yang terletak di Jalan Raya Bogor Jakarta, RT.02/RW.11, Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, seharga Rp. 240.000.000.- ( dua ratus empat juta rupiah )
- c. Akta Jual Beli No.270, tanggal 27 Agustus 2014, dibuat PPAT. Dheasy Suzanti. SH. MKn, Penjual Yahya Rauf atas persetujuan isterinya Mia Jamilah.FB menjual kepada M. Yusuf Wahid, sebidang tanah SHM No.5212/Pakansari atas nama Yahya Rauf, luas 174 m2 ( seratus tujuh puluh empat meter persegi ) yang terletak di Jalan Raya Bogor Jakarta, RT.02/RW.11, Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, seharga Rp. 65.000.000.- ( enam puluh lima juta rupiah )
- d. Akta Jual Beli No.271, tanggal 27 Agustus 2014, dibuat PPAT. Dheasy Suzanti. SH. MKn, Penjual Yahya Rauf atas persetujuan isterinya Mia Jamilah. FB menjual kepada M. Yusuf Wahid, sebidang tanah SHM No.5226/Pakansari atas nama Yahya Rauf, luas 662 m2 ( enam ratus enam puluh dua meter persegi ) yang terletak di Jalan Raya Bogor Jakarta, RT.02/RW.11, Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, seharga Rp. 235.000.000.- ( dua ratus tiga puluh lima juta rupiah )
- e. Akta Jual Beli No.272, tanggal 27 Agustus 2014, dibuat PPAT. Dheasy Suzanti. SH. MKn, Penjual Yahya Rauf atas persetujuan isterinya Mia Jamilah. FB menjual kepada M. Yusuf Wahid, sebidang tanah SHM No.5578/Pakansari atas nama Yahya Rauf, luas 1008 m2 ( seribu delapan meter persegi ) yang terletak di Jalan Raya Bogor Jakarta, RT.02/RW.11, Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, seharga Rp. 1.700.000.000.- ( satu milyar tujuh ratus juta rupiah )

4. Para Tergugat menolak Posita No. 4 :

Halaman 15 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



Bahwa Tergugat I tidak ada meminjam Sertifikat dari Penggugat, Tergugat I membeli dari Penggugat "**Objek Perkara**", yakni : Akta Jual Beli No.268, tanggal 27 Agustus 2014, PPAT. Dheasy Suzanti. SH., Akta Jual Beli No.269, tanggal 27 Agustus 2014, PPAT. Dheasy Suzanti. SH., Akta Jual Beli No.270, tanggal 27 Agustus 2014, PPAT. Dheasy Suzanti. SH., Akta Jual Beli No.271, tanggal 27 Agustus 2014, PPAT. Dheasy Suzanti. SH. dan Akta Jual Beli No.272, tanggal 27 Agustus 2014, PPAT. Dheasy Suzanti. SH. merupakan Akta Outentik. Jual beli "**Objek Perkara**" antara Penggugat dengan Tergugat I atas persetujuan isteri Penggugat, tanggal 27 Agustus 2014, yang dibuat dihadapan Tergugat III adalah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24, Tahun 1997, Pasal 37 ayat (1) menyatakan "*Pendirian hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku*".

Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 105 K/ Sip/1972 tanggal 04 Desember 1972 menyatakan "*Akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat kepada pihak yang membuatnya*"

5. Para Tergugat menolak Posita No. 3, No. 9 dan No. 12 :  
Akta Perjanjian Kerjasama No.12, tanggal 22 Agustus 2014, dibuat Tergugat III merupakan kehendak dari Penggugat.
  - o Tergugat III tidak bertanggung jawab terhadap isi maupun realisasi dari Akta Perjanjian No.12 tersebut.
  - o Jual beli terhadap **Objek Perkara** antara Penggugat dengan Tergugat I, atas persetujuan isteri dari Penggugat, Tergugat III hanya membuat apa yang dikehendaki para pihak, secara hukum tidak ada melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat.
6. Para Tergugat menolak dalil Posita No. 5, 6, 7, 8, 10 & 11, dengan dalil sebagai berikut
  - a. Bahwa AJB No.268, AJB No.269, AJB No.270, AJB No.271 dan AJB No.272, tanggal 27 Agustus 2014 tersebut merupakan Akta



- Outentik yang membuktikan terjadinya Peralihan Hak Kepemilikan terhadap "**Objek Perkara**" dari Penggugat kepada Tergugat I.
- b. Proses balik nama sertifikat "**Objek Perkara**" dari nama Yahya Rauf kepada nama M. Yusuf Wahid adalah sah dan memiliki kekuatan hukum Turut Tergugat II telah menerbitkan SHM atas nama M. Yusuf Wahid/Tergugat I :
1. SHM No. 398/Pakansari atas nama M. Yusuf Wahid.
  2. SHM No. 5211/Pakansari atas nama M. Yusuf Wahid.
  3. SHM No. 5212/Pakansari atas nama M. Yusuf Wahid.
  4. SHM No. 5226/Pakansari atas nama M. Yusuf Wahid.
  5. SHM No. 5578/Pakansari atas nama M. Yusuf Wahid
- c. Bahwa SHM No.398/Pakansari atas nama M. Yusuf Wahid, SHM No. 5211/ Pakansari atas nama M. Yusuf Wahid, SHM No. 5212/Pakansari atas nama M. Yusuf Wahid, SHM No.5226/Pakansari atas nama M. Yusuf Wahid, SHM No.5578/Pakansari atas nama M. Yusuf Wahid, sah dijadikan Jaminan Kredit Tergugat II pada Turut Tergugat I, fasilitas KMK Aflopend 1, tanggal 24 Maret 2016, Limit Kredit sebesar Rp. 8.000.000.000.- (delapan milyar rupiah), untuk jangka 48 (empat puluh delapan) bulan.
7. Para Tergugat menolak dalil posita Penggugat No. 12, dengan dalil :
- a. Para Penggugat tidak ada melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, Akta Perjanjian Kerjasama No.12, tanggal 22 Agustus 2014, dibuat dihadapan Tergugat III atas permintaan / kehendak dari Penggugat. Oleh Penggugat melalui posita Nomor 3 (tiga) dinyatakan Akta Perjanjian Kerjasama No.12, tersebut cacat hukum, karena Akta Perjanjian Kerjasama No. 12 tersebut cacat hukum, maka secara hukum Akta Perjanjian Kerjasama No. 12 tersebut tidak memiliki kekuatan hukum terhadap Para Tergugat.
  - b. Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, atas persetujuan isteri Penggugat terhadap "**Objek Perkara**" yang tertuang pada AJB No.268, AJB No.269, AJB No.270, AJB No.271 dan AJB No.272, tanggal 27 Agustus 2014, tersebut adalah sah merupakan Akta Outentik yang memiliki kekuatan hukum mengikat Penggugat, Isteri Penggugat dan Tergugat I.
8. Para Tergugat menolak dalil posita Penggugat No.13, dengan dalil : Bahwa oleh karena "**Objek Perkara**" SHM No.398/Pakansari atas nama M.



Yusuf Wahid, SHM No. 5211/Pakansari atas nama M. Yusuf Wahid, SHM No.5212/Pakansari atas nama M. Yusuf Wahid, SHM No.5226/Pakansari atas nama M. Yusuf Wahid SHM No.5578/Pakansari atas nama M. Yusuf Wahid telah dijadikan Jaminan Kredit Tergugat II pada Turut Tergugat I, fasilitas KMK Aflopend 1, tanggal 24 Maret 2016, sebesar Rp. 8.000.000.000.- ( delapan milyar rupiah ). Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.394.K/Sip/1984, tanggal 31 Maret 1985, menyatakan “ *dilarang meletakkan sita jaminan terhadap harta yang sudah dijadikan jaminan hutang pada bank*”.

9. Para Tergugat menolak dalil posita Penggugat No. 14 : Pelaksanaan putusan terlebih dahulu bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 16, Tahun 1969 jo. Surat Edaran No. 03, tanggal 17 Mei 1971.
10. Para Tergugat menolak dalil posita Penggugat No. 15 : Agar tidak lalai dalam melaksanakan isi putusan perlu dikenakan Uang Paksa patut ditolak, Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 791 K/Sip/1971, tanggal 26 Februari 1973. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 791 K/Sip/1972, tanggal 26 Februari 1973, menyatakan “*uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang*”.
11. Para Tergugat menolak dalil posita Penggugat No. 12, dengan dalil sebagai berikut:
  - a. Para Penggugat tidak ada melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, Akta Perjanjian Kerjasama No. 12, tanggal 22 Agustus 2014, dibuat dihadapan Tergugat III atas permintaan dan kehendak dari Penggugat. Oleh Penggugat melalui posita Nomor 3 dinyatakan Akta Perjanjian Kerjasama No. 12, tanggal 22 Agustus 2014 tersebut cacat hukum, karena Akta Perjanjian Kerjasama No. 12, tanggal 22 Agustus 2014, tidak memiliki kekuatan hukum terhadap Para Tergugat.
  - b. Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I, atas persetujuan isteri Penggugat terhadap **Objek Perkara** yang tertuang pada Akta Jual Beli, No.268, No.269, No.270, No.271, No.272, tertanggal 27 Agustus 2014 tersebut adalah sah merupakan Akta Otentik yang memiliki kekuatan hukum mengikat Penggugat, isteri Penggugat dan Tergugat I.



12. Para Tergugat menolak dalil posita Penggugat No. 13, dengan dalil sebagai berikut:

Bahwa oleh karena tanah Objek Perkara SHM. No.398/Pakansari, atas nama M. YUSUF WAHID, SHM. No.5211/Pakansari, atas nama M. YUSUF WAHID, SHM. No.5212/Pakansari, atas nama M. YUSUF WAHID, SHM. No.5226/Pakansari, atas nama M. YUSUF WAHID, SHM. No.5578/Pakansari, atas nama M. YUSUF WAHID, telah dijadikan Jaminan Kredit Tergugat II pada Turut Tergugat I, Fasilitas KMK Aflopend 1, tanggal 24 Maret 2016, Limid Kredit sebesar Rp.8.000.000.000.- (delapan miliar rupiah).

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. : 394.K/Sip/1984, tanggal 31 Maret 1985, menyatakan "*dilarang meletakkan sita jaminan terhadap harta yang sudah dijadikan jaminan hutang pada Bank*".

13. Para Tergugat menolak dalil posita Penggugat No. 14, dengan dalil sebagai berikut:

Pelaksanaan Putusan terlebih dahulu bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No.16, Tahun 1969 jo. Surat Edaran No.03, tanggal 17 Mei 1971.

14. Para Tergugat menolak dalil Posita Penggugat No.15 dengan dalil, sebagai berikut:

Agar tidak lalai dalam melaksanakan isi putusan, perlu dikenakan uang paksa, patut ditolak, Yurisprudensi Mahkamah Agung No.791K/Sip/1971, tanggal 26 Februari 1973.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. : 791K/Sip/1972, tanggal 26 Pebruari 1973, menyatakan : "*uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang*".

## II. PERMOHONAN :

Berdasarkan uraian tersebut diatas, para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, amar putusan menyatakan :

### DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat I, II dan

III.

### DALAM POKOK PERKARA :



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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I, memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

### I. EKSEPSI GUGATAN KABUR DAN TIDAK BERDASAR HUKUM (*OBSCUUR LIBEL*)

Bahwa PENGGUGAT mengajukan gugatan yang tidak jelas dan tidak berdasar hukum karena PENGGUGAT tidak satu kalipun menjelaskan dasar pengajuan gugatannya, apakah perbuatan melawan hukum atau perbuatan wanprestasi yang dilakukan TURUT TERGUGAT I.

Bahwa PENGGUGAT dalam posisinya tidak dapat menyatakan perbuatan TURUT TERGUGAT I yang mana yang merupakan perbuatan melawan hukum atau tindakan TURUT TERGUGAT I yang mana yang merupakan wanprestasi. Hal ini menunjukkan bahwa gugatan kabur dan tidak jelas sehingga tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan.

Bahwa Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam **Pasal 1365 KUH Perdata** yang berbunyi:

*“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”*

Menurut Rosa Agustina dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal. 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain.
3. Bertentangan dengan kesusilaan.
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa bila dicermati dalam posita PENGGUGAT, tidak ada satupun perbuatan TURUT TERGUGAT I yang melawan hukum dan membawa kerugian bagi PENGGUGAT. Satu-satunya perbuatan TURUT TERGUGAT I yang diuraikan dalam posita PENGGUGAT adalah bahwa "*TERGUGAT II telah mengajukan kredit kepada TURUT TERGUGAT I dan saat ini kredit tersebut telah dinyatakan macet, sehingga mengakibatkan jaminan kredit berupa tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.398/Pakansari luas tanah 820 m2, SHM No.5578/Pakansari luas 1.008 m2, SHM no.5226/Pakansari luas tanah 662 m2, SHM No.5211/Pakansari luas tanah 660 m2, SHM No.5212/Pakansari luas tanah 174 m2, kelimanya tercatat atas nama M. Yusuf Wahid, berikut bangunan hotel dan segala sesuatu di atasnya..., akan dilakukan Lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui TURUT TERGUGAT III,*" sehingga jelaslah bahwa selain tidak ada satupun perbuatan TURUT TERGUGAT I yang melawan hukum dan membawa kerugian bagi PENGGUGAT, pada faktanya tidak ada pula hubungan apapun antara PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT.

Bahwa tindakan rencana lelang eksekusi Hak Tanggungan atas 5 (lima) bidang tanah beserta benda-benda di atasnya yang terletak di Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Provinsi Jawa Barat, merupakan ejawantah dari hak preferensi yang dimiliki Kreditur (*in casu* TURUT TERGUGAT I) dalam hal Debiturnya (*in casu* TERGUGAT II) melakukan wanprestasi, sebagai suatu amanat dari Pasal 6 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah ("UUHT") sehingga jelaslah perbuatan TURUT TERGUGAT I tersebut merupakan perbuatan yang berdasar hukum dan karenanya patut diberikan perlindungan hukum.

Bahwa sementara itu, wanprestasi memiliki 4 (empat) macam bentuk, yaitu tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan sesuai dalam perjanjian, melakukan tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan dalam perjanjian, melakukan yang sudah diperjanjikan namun terlambat atau tidak sesuai tenggat waktu yang ditentukan dalam perjanjian, atau melakukan sesuai yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.

Bahwa pada faktanya pula, tidak ada satupun perbuatan TURUT TERGUGAT I terhadap PENGGUGAT yang memenuhi definisi ataupun unsur-unsur wanprestasi tersebut. Bahkan pada faktanya, antara TURUT

Halaman 21 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



TERGUGAT I dan PENGGUGAT tidak memiliki hubungan dalam bentuk apapun.

Bahwa hal-hal tersebut telah dengan jelas menunjukkan gugatan PENGGUGAT tidak berdasar hukum yang menyebabkan tidak terpenuhinya syarat formil suatu gugatan yang menyebabkan gugatan a quo cacat formil.

Bahwa oleh karenanya, TURUT TERGUGAT I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan a quo untuk menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

## **II. EKSEPSI ERROR IN PERSONA (LEGITIMA PERSONA STANDI IN JUDICIO) & EXCEPTIO DOMINII**

Bahwa perkara gugatan a quo diajukan oleh PENGGUGAT karena PENGGUGAT merasa tidak pernah mengalihkan kepemilikan SHM No.398/Pakansari luas tanah 820 m<sup>2</sup>, SHM No.5578/Pakansari luas 1.008 m<sup>2</sup>, SHM no.5226/Pakansari luas tanah 662 m<sup>2</sup>, SHM No.5211/Pakansari luas tanah 660 m<sup>2</sup>, SHM No.5212/Pakansari luas tanah 174 m<sup>2</sup>, kepada M. Yusuf Wahid (*in casu* TERGUGAT I).

Bahwa pada faktanya telah ada Akta Jual Beli nomor 271/2014 tanggal 27 Agustus 2014 ("AJB No.271/2014"), Akta Jual Beli nomor 268/2014 tanggal 27 Agustus 2014 ("AJB No.268/2014"), Akta Jual Beli nomor 272/2014 tanggal 27 Agustus 2014 ("AJB No.272/2014") dan Akta Jual Beli nomor 270/2014 tanggal 27 Agustus 2014, seluruhnya dibuat dihadapan Dheasy Susanti, SH, M.Kn, PPAT di Kabupaten Bogor (*in casu* TERGUGAT III) antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dimana PENGGUGAT menjual SHM No.398/Pakansari luas tanah 820 m<sup>2</sup>, SHM No.5578/Pakansari luas 1.008 m<sup>2</sup>, SHM no.5226/Pakansari luas tanah 662 m<sup>2</sup>, SHM No.5211/Pakansari luas tanah 660 m<sup>2</sup>, SHM No.5212/Pakansari luas tanah 174 m<sup>2</sup> kepada TERGUGAT I, dimana dengan adanya akta otentik tersebut maka telah terjadi peralihan hak secara sah dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I atas SHM No.398/Pakansari luas tanah 820 m<sup>2</sup>, SHM No.5578/Pakansari luas 1.008 m<sup>2</sup>, SHM no.5226/Pakansari luas tanah 662 m<sup>2</sup>, SHM No.5211/Pakansari luas tanah 660 m<sup>2</sup>, SHM No.5212/Pakansari luas tanah 174 m<sup>2</sup>, dan atas peralihan

Halaman 22 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



hak tersebut telah dilakukan balik nama sebagai suatu tertib administrasi dan publikasi oleh TURUT TERGUGAT II.

Bahwa dengan demikian telah jelaslah bahwa SHM No.398/Pakansari luas tanah 820 m<sup>2</sup>, SHM No.5578/Pakansari luas 1.008 m<sup>2</sup>, SHM no.5226/Pakansari luas tanah 662 m<sup>2</sup>, SHM No.5211/Pakansari luas tanah 660 m<sup>2</sup>, SHM No.5212/Pakansari luas tanah 174 m<sup>2</sup>, kelimanya tercatat atas nama M. Yusuf Wahid (sebagaimana dinyatakan sendiri oleh PENGGUGAT dalam positanya) yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* bukanlah milik PENGGUGAT, sehingga PENGGUGAT tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat.

Bahwa pada faktanya antara PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT I tidak pernah ada hubungan atau kepentingan atau urusan apapun. Gugatan *a quo* bukanlah merupakan kausalitas sebab akibat dari Perjanjian-perjanjian Kredit antara TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I, sehingga jelaslah bahwa PENGGUGAT telah salah menempatkan TURUT TERGUGAT I sebagai pihak dalam gugatan *a quo*.

Bahwa oleh karena itu, TURUT TERGUGAT I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan *a quo* untuk menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya tidaknya menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

## DALAM PROVISI DAN POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap setiap dan segala dalil yang telah disampaikan oleh TURUT TERGUGAT I dalam bagian eksepsi tersebut di atas, TURUT TERGUGAT I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim agar dapat termasuk pula sebagai dalil dalam bagian Provisi dan Pokok Perkara ini.
2. Bahwa TURUT TERGUGAT I membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT I.
3. Bahwa TURUT TERGUGAT I tidak akan menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan objek perkara.
4. Bahwa PENGGUGAT dalam posita dan petitumnya menyatakan "...proses peralihan hak dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I...adalah jual beli pura-pura dan...cacat hukum, maka...proses pengajuan fasilitas kredit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT I adalah tidak sah...dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat."*

PENGGUGAT juga meminta diletakkannya sita jaminan atas 5 (lima) bidang tanah dalam 1 (satu) hamparan yang terdiri dari SHM No.398/Pakansari luas tanah 820 m2, SHM No.5578/Pakansari luas 1.008 m2, SHM no.5226/Pakansari luas tanah 662 m2, SHM No.5211/Pakansari luas tanah 660 m2, SHM No.5212/Pakansari luas tanah 174 m2, kelimanya tercatat atas nama M. Yusuf Wahid.

5. Bahwa untuk kejelasan yang terang benderang dan untuk pemahaman yang komprehensif bagi Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan *a quo*, izinkanlah TURUT TERGUGAT I menguraikan perihal fasilitas-fasilitas kredit yang telah diterima dan dinikmati TERGUGAT II dari TURUT TERGUGAT I serta hal-hal terkait, agar jelas dan nyata bahwa posita dan petitum PENGGUGAT yang TURUT TERGUGAT I kutip pada angka 4 diatas adalah hal-hal yang tidak berdasar hukum dan karenanya patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak diterima.
6. Bahwa perlu TURUT TERGUGAT I kemukakan diawal antara PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT I tidak pernah memiliki hubungan atau kepentingan atau urusan apapun. TURUT TERGUGAT I sama sekali tidak mengetahui adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I yang menurut PENGGUGAT tertuang dalam Akta Perjanjian Kerjasama No.12 tertanggal 22 Agustus 2014, Akta Jual Beli No.271/2014 tertanggal 27 Agustus 2014, Akta Jual Beli No.268/2014 tertanggal 27 Agustus 2014, Akta Jual Beli No.272/2014 tertanggal 27 Agustus 2014, Akta Jual Beli No.270/2014 tertanggal 27 Agustus 2014, seluruhnya dibuat dihadapan Dheasy Susanti, SH, M.Kn, Notaris & PPAT di Kabupaten Bogor (*in casu* TERGUGAT III) maupun dalam dokumen-dokumen lainnya.
7. Bahwa TERGUGAT II merupakan debitur TURUT TERGUGAT I dan telah mendapat fasilitas kredit sebagai berikut:
  - 7.1. Perjanjian Kredit Modal Kerja (KMK) Non Revolving Nomor CRO.JKB/002/KMK/2014, dibuat secara notarial melalui Akta nomor 06 tanggal 16 Januari 2014 dihadapan Wenda Taurusita Amidjaja, SH, Notaris di Jakarta, dengan limit kredit sebesar Rp.8.000.000.000,- (delapan milyar Rupiah), terakhir diubah melalui Addendum II yang

Halaman 24 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG

#### Disclaimer

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



dibuat secara notarial melalui Akta nomor 40 tanggal 24 Maret 2016 dihadapan Wenda Taurusita Amidjaja, SH, Notaris di Jakarta, yang mengubah KMK Non Revolving menjadi KMK Aflopend 1;

7.2. Perjanjian Kredit Modal Kerja Non Revolving Nomor CRO.JKB/003/KMK/2014, dibuat secara notarial melalui Akta nomor 07 tanggal 16 Januari 2014 dihadapan Wenda Taurusita Amidjaja, SH, Notaris di Jakarta, dengan limit kredit sebesar Rp.12.000.000.000,- (duabelas milyar Rupiah), terakhir diubah melalui Addendum II yang dibuat secara notarial melalui Akta nomor 41 tanggal 24 Maret 2016 dihadapan Wenda Taurusita Amidjaja, SH, Notaris di Jakarta, meliputi penurunan limit kredit menjadi Rp.21.762.150.000,- (duapuluh satu milyar tujuh ratus enampuluh dua juta seratus limapuluh ribu Rupiah); dan

7.3. Perjanjian Pemberian Non Cash Loan (SKBDN) Nomor CRO.JKG/132/NCL/2014, dibuat secara notarial melalui Akta nomor 40 tanggal 28 Agustus 2014 dihadapan Wenda Taurusita Amidjaja, SH, Notaris di Jakarta, terakhir dialihkan menjadi Perjanjian KMK Aflopend 3 nomor CDO.JKG/026/KMK/2016 dengan limit sebesar Rp.12.959.900.000,- (duabelas milyar sembilan ratus limapuluh Sembilan juta sembilan ratus ribu Rupiah) yang dibuat secara notarial melalui Akta nomor 42 tanggal 24 Maret 2016 dihadapan Wenda Taurusita Amidjaja, SH, Notaris di Jakarta. Untuk selanjutnya dalam Jawaban ini, seluruh perjanjian kredit beserta perubahan-perubahannya, pembaharuannya, dan pengalihannya disebut sebagai Perjanjian-perjanjian Kredit.

8. Bahwa untuk menjamin kewajiban pelunasan Perjanjian-perjanjian Kredit, TERGUGAT II telah menyerahkan agunan kepada TURUT TERGUGAT I baik berupa Non Fixed Asset maupun Fixed Asset, dimana Fixed Asset antara lain terdiri dari: 5 (lima) bidang tanah dalam 1 (satu) hamparan seluas 3.324 m<sup>2</sup> beserta bangunan berupa hotel yang terletak di Jl. Raya Bogor KM 46 Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan bukti kepemilikan berupa:

8.1.1. **SHM No.398/Pakansari**, tertulis dan tercatat atas nama M. Yusuf Wahid, diikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan bukti pengikatan berupa **SHT No.12677/2014 tanggal 6 November 2014** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;

Halaman 25 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



- 8.1.2. **SHM No.5578/Pakansari**, tertulis dan tercatat atas nama M. Yusuf Wahid, diikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan bukti pengikatan berupa **SHT No.12676/2014 tanggal 6 November 2014** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
- 8.1.3. **SHM No.5226/Pakansari**, tertulis dan tercatat atas nama M. Yusuf Wahid, diikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan bukti pengikatan berupa **SHT No.12678/2014 tanggal 6 November 2014** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
- 8.1.4. **SHM No.5212/Pakansari**, tertulis dan tercatat atas nama M. Yusuf Wahid, diikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan bukti pengikatan berupa **SHT No.12680/2014 tanggal 6 November 2014** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor; dan
- 8.1.5. **SHM No.5211/Pakansari**, tertulis dan tercatat atas nama M. Yusuf Wahid, diikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan bukti pengikatan berupa **SHT No.12679/2014 tanggal 6 November 2014** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
9. Bahwa sejak bulan Oktober tahun 2015, TERGUGAT II mulai tidak bisa memenuhi kewajibannya dengan baik kepada TURUT TERGUGAT I dan puncaknya adalah jatuhnya kolektibilitas kredit TERGUGAT II ke kolektibilitas macet sejak 19 November 2016. TURUT TERGUGAT I sangat memahami keadaan TERGUGAT II dan dengan itikad baik berusaha membantu TERGUGAT II dengan memberikan keringanan pembayaran angsuran, tunggakan bunga, denda, dan relaksasi kredit. Namun pada faktanya, itikad baik TURUT TERGUGAT I tersebut tidak dimanfaatkan secara bijaksana oleh TERGUGAT II.
10. Bahwa pada faktanya, TERGUGAT II gagal memenuhi kewajibannya kepada TURUT TERGUGAT I sehingga TURUT TERGUGAT I mengirimkan peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali untuk memberikan kesempatan kepada TERGUGAT II guna memenuhi kewajibannya kepada TURUT TERGUGAT I. Namun TERGUGAT II tetap tidak melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran total tunggakan kewajiban atas fasilitas kredit yang diterimanya sehingga TURUT TERGUGAT I mengeluarkan Pernyataan Wanprestasi (Default) yang menyatakan bahwa TERGUGAT II telah lalai/wanprestasi (default) sehingga fasilitas kredit TERGUGAT II dinyatakan jatuh tempo seketika dan kepada TERGUGAT II diwajibkan untuk membayar/melunasi seluruh



kewajibannya kepada TURUT TERGUGAT I. Tindakan TURUT TERGUGAT I ini telah sesuai dengan Pasal 34 ayat (2) Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum jo. Pasal 1234 KUH Perdata.

11. Bahwa dalam UUHT diatur sebagai berikut:

“Pasal 6:

*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

“Pasal 20:

*(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:*

*a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau...”*

Hal ini berarti bahwa pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (*ex lege*) kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitor cidera janji tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun termasuk didalamnya tanpa memerlukan suatu penetapan pengadilan.

12. Bahwa pada faktanya, Perjanjian-perjanjian Kredit antara TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I telah memenuhi syarat sah-nya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu sebagai berikut:

1. Adanya kesepakatan antara para pihak. Pada faktanya, telah terjadi kesepakatan antara TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I yang dinyatakan secara terang-terangan dengan cara ditandatanganinya Perjanjian-perjanjian Kredit oleh TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I. Terkait dengan Perjanjian Jaminan pun telah terjadi kesepakatan penyerahan agunan dalam hal ini 5 (lima) bidang tanah dalam 1 (satu) hamparan yang terdiri dari SHM No.398/Pakansari luas tanah 820 m<sup>2</sup>, SHM No.5578/Pakansari luas 1.008 m<sup>2</sup>, SHM no.5226/Pakansari luas tanah 662 m<sup>2</sup>, SHM No.5211/Pakansari luas tanah 660 m<sup>2</sup>, SHM No.5212/Pakansari luas tanah 174 m<sup>2</sup>, kelimanya tercatat atas nama M. Yusuf Wahid (*in casu* TERGUGAT I) sebagai



jaminan dari TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT I berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT") No.1138/2014 tanggal 3 Oktober 2014, APHT No.1141/2014 tanggal 3 Oktober 2014, APHT No.1137/2014 tanggal 3 Oktober 2014, APHT No.1140/2014 tanggal 3 Oktober 2014, dan APHT No.1139/2014 tanggal 3 Oktober 2014.

2. Cakap melakukan perbuatan hukum. Pada faktanya TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I adalah pihak yang cakap dalam membuat kesepakatan dalam hal ini berupa Perjanjian-perjanjian Kredit, dimana TERGUGAT II diwakili oleh TERGUGAT I selaku direkturnya.
3. Suatu hal tertentu. Hal yang diperjanjikan antara TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I adalah pemberian fasilitas kredit dari TURUT TERGUGAT I kepada TERGUGAT II sebesar nominal tertentu dengan kewajiban TERGUGAT 2 untuk melunasinya pada suatu waktu tertentu yang telah disepakati.
4. Kausa yang halal. Isi dari perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum. Hal ini juga sudah jelas terpenuhi; perlu TURUT TERGUGAT I tegaskan kembali bahwa tidak ada satupun klausula dalam Perjanjian-perjanjian Kredit antara TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I dalam perkara gugatan *a quo* yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum.

13. Bahwa pada faktanya, Perjanjian-perjanjian Kredit maupun perjanjian terkait jaminan antara TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I seluruhnya ditandatangani oleh TERGUGAT II dalam keadaan sadar dan tanpa paksaan ataupun tekanan dari pihak manapun sehingga seluruh Perjanjian-perjanjian Kredit maupun perjanjian terkait jaminan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga baik Perjanjian-perjanjian Kredit maupun perjanjian terkait jaminan tersebut mengikat dan wajib dipatuhi oleh kedua belah pihak yaitu TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I, termasuk pula didalamnya ketentuan terkait wanprestasi dan akibatnya terhadap jaminan kredit yang wajib dipatuhi oleh TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I.



14. Bahwa oleh karena itu berdasarkan penjelasan yang TURUT TERGUGAT I jabarkan diatas, semakin teranglah bahwa dalil PENGGUGAT dalam posita dan permintaan PENGGUGAT pada petitumnya yang pada intinya menyatakan "...proses peralihan hak dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I...adalah jual beli pura-pura dan...cacat hukum, maka... proses pengajuan fasilitas kredit TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT I adalah tidak sah...dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat," merupakan pernyataan yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sehingga patut untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima.

15. Bahwa perlu diketahui bahwasanya perlindungan hukum pemegang Hak Tanggungan telah ditegaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) No.7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan ("SEMA No.7 Tahun 2012"), pada bagian Hasil Rapat Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum, butir ke VIII dan IX halaman 7, yang berbunyi sebagai berikut:

*"VIII. Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak".*

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

Berdasarkan uraian diatas, maka jelaslah TURUT TERGUGAT I selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat 1 berdasarkan SHT No.12677/2014 (untuk SHM No.398/Pakansari), SHT No.12676/2014 (untuk SHM No.5578/Pakansari), SHT No.12678/2014 (untuk SHM No.5226/Pakansari), SHT No.12680/Pakansari (untuk SHM No.5212/Pakansari), dan SHT No.12679/Pakansari (untuk SHM No.5211/Pakansari) juga sebagai kreditur yang beritikad baik wajib memperoleh perlindungan dan kepastian hukum.

16. Bahwa PENGGUGAT dalam petitumnya angka 4 memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk *"menyatakan sah dan berharga sita jaminan berupa 5 (lima) bidang tanah dalam 1 (satu) hamparan yang terdiri dari SHM No.398/Pakansari luas tanah 820 m<sup>2</sup>, SHM No.5578/Pakansari*



luas 1.008 m<sup>2</sup>, SHM no.5226/Pakansari luas tanah 662 m<sup>2</sup>, SHM No.5211/Pakansari luas tanah 660 m<sup>2</sup>, SHM No.5212/Pakansari luas tanah 174 m<sup>2</sup>, kelimanya tercatat atas nama M. Yusuf Wahid". Dapat TURUT TERGUGAT I sampaikan secara singkat bahwa atas barang yang telah dipasang Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan. Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, SH, dalam bukunya "*Hak Tanggungan: Asas-asas Ketentuan- ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*" memberikan pendapat bahwa seharusnya menurut hukum terhadap hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita, baik sita jaminan maupun sita eksekusi, karena tujuan dari hak tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditur yang menjadi pemegang hak tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain. Selain itu, sebagai contoh, dalam Putusan Mahkamah Agung No. 394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 dikatakan bahwa barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang (dalam perkara tersebut adalah jaminan utang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik) tidak dapat dikenakan sita jaminan. Oleh karena itu, permohonan untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara *a quo* adalah tidak berdasar.

17. Bahwa PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar dijatuhkan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) sekalipun terhadap putusan perkara *a quo* diajukan upaya hukum.
18. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil (SEMA 4 Tahun 2001) jo. Butir 7 Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil (SEMA 3 Tahun 2000), dijelaskan bahwa Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) baru dapat dilakukan selama "*adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.*"
19. Bahwa pada perkara *a quo*, PENGGUGAT sama sekali tidak memberikan jaminan yang senilai dengan objek sengketa *a quo* sehingga



permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) terhadap perkara *a quo* sudah seharusnya dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

20. Bahwa posita gugatan yang tidak ditanggapi oleh TURUT TERGUGAT I harus dianggap ditolak karena mengada-ada dan tidak berdasar hukum.
21. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, maka TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan dalam posita dan petitum yang diajukan oleh PENGGUGAT.
22. Bahwa oleh karena itu sangat terang benderang lah bahwa dalil dan posita PENGGUGAT tidak beralasan hukum sehingga konsekuensi yuridisnya adalah petitum gugatan *a quo* harus ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya- tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Maka :

Berdasarkan alasan yang telah diuraikan di atas, TURUT TERGUGAT I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara Nomor 355/Pdt.G/2021/PN.Cbi tanggal 29 Oktober 2021 agar berkenan memutuskan perkara gugatan *a quo* sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

- 1) Menerima eksepsi yang diajukan oleh TURUT TERGUGAT I.
- 2) Menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

**Dalam Pokok Perkara:**

- 1) Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
- 2) Menyatakan TURUT TERGUGAT I sebagai kreditur yang beritikad baik.
- 3) Menyatakan Perjanjian Kredit Modal Kerja (KMK) Non Revolving Nomor CRO.JKB/002/KMK/2014, Perjanjian Kredit Modal Kerja Non Revolving Nomor CRO.JKB/003/KMK/2014, dan Perjanjian Pemberian Non Cash Loan (SKBDN) Nomor CRO.JKG/132/NCL/2014, berikut seluruh perubahan atas perjanjian-perjanjian tersebut beserta *accessoirnya* antara TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I adalah sah dan mengikat para pihak.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4) Menyatakan tindakan TURUT TERGUGAT I yang melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan sebagai tindakan yang berdasar hukum dan oleh karenanya wajib diberikan perlindungan hukum.
- 5) Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila majelis hakim Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa demikian pula halnya Turut Tergugat II telah mengajukan jawabannya sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum;
2. Berdasarkan dalil gugatan Penggugat permasalahan dalam perkara aquo merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan substansi permasalahan pada intinya mendalilkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat I melakukan perjanjian kerjasama dengan meminjamkan 5 (lima) bidang tanah yakni sebagai berikut :
  - a. Sertipikat Hak Milik No. 398/Pakansari;
  - b. Sertipikat Hak Milik No. 5211/Pakansari;
  - c. Sertipikat Hak Milik No. 5212/Pakansari;
  - d. Sertipikat Hak Milik No. 5226/Pakansari;
  - e. Sertipikat Hak Milik No. 5578/Pakansari;Bahwa setelah dicermati dalil-dalil posita gugatan dari Penggugat permasalahan dalam perkara aquo merupakan perselisihan antara Penggugat dengan Para Tergugat yang tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat II karena disamping gugatan Penggugat tidak ada yang mendalilkan perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II sehingga melanggar hukum gugatan aquo nota bene merupakan permasalahan yang timbul akibat perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Tergugat I yang nyata-nyata tidak ada keterkaitannya dengan Turut Tergugat II sebagai lembaga pelayanan publik bidang pertanahan sebagai pencatat administrasinya;
3. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas tuntutan Penggugat dalam Pokok perkara khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat II diantaranya pada petitum poin 8 kutip memerintahkan Turut Tergugat II

Halaman 32 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



untuk meroya sekaligus membalik nama Sertipikat Hak Milik No. 398/Pakansari, Sertipikat Hak Milik No. 5578/Pakansari, Sertipikat Hak Milik No. 5226/Pakansari, Sertipikat Hak Milik No. 5221/Pakansari, dan Sertipikat Hak Milik No. 5212/Pakansari dari nama Tergugat I kepada Penggugat merupakan tuntutan yang tidak relevan dan realistis serta tidak berdasar pada hukum karena faktanya sebagaimana gugatan Penggugat tidak ada yang mendalilkan perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II sehingga melanggar hukum, sehingga Turut Tergugat II menolak dengan tegas tuntutan aquo;

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

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat II;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa demikian pula halnya Turut Tergugat III telah mengajukan jawabannya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat di dalam Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. **Eksepsi *Persona Standi in Judicio***
  - a. Bahwa penyebutan *persoon* Turut Tergugat III di dalam gugatan Penggugat kurang tepat, karena tidak mengkaitkan secara lengkap dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Barat cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor selaku (instansi) atasan Turut Tergugat III, karena KPKNL Bogor



bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara.

- b. Bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 telah ditegaskan bahwa gugatan yang diajukan terhadap suatu instansi pemerintahan yang memiliki atasan maka gugatan dimaksud juga harus ditujukan kepada instansi yang secara hierarki berada di atasnya, dalam hal ini adalah Pemerintah Republik Indonesia.
- c. Bahwa dengan tidak disebutkannya atau dikaitkannya secara lengkap yaitu Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Barat dalam gugatan Penggugat, maka KPKNL Bogor yang digugat sebagai Turut Tergugat III oleh Penggugat dalam perkara *a quo* jelas-jelas menjadi tidak memenuhi kualitas sebagai pihak yang dapat digugat atau dituntut dalam perkara *a quo*. Oleh karena itu, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

### 3. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

- a. Bahwa perlu Turut Tergugat III sampaikan, apabila dicermati dalam keseluruhan posita gugatannya, Penggugat sama sekali tidak mendalilkan adanya hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Turut Tergugat III. Hal tersebut dapat dibuktikan dengan tidak adanya satu pun dalil yang ditujukan kepada Turut Tergugat III.
- b. Bahwa di dalam dalil-dalil gugatannya, Penggugat hanya mendalilkan hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat selaku pihak yang dirugikan dengan Sdr. Muhammad Yusuf Wahid (*in casu* Tergugat I) berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 12 tanggal 22 Agustus 2014.
- c. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 menyatakan bahwa "*suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang yang mempunyai kepentingan.*"
- d. Bahwa selain itu, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan perbuatan dan ketentuan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang mana



yang telah dilanggar oleh Turut Tergugat III dalam melaksanakan pelelangan.

e. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, suatu perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada seseorang haruslah mengandung unsur-unsur yang harus terpenuhi yakni:

- 1) Adanya suatu perbuatan;
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
- 3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- 4) Adanya kerugian bagi korban;
- 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

f. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah jelas bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat III adalah gugatan yang kabur, maka sangat tepat dan beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***niet ontvankelijke verklaard***).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat III menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa pokok permasalahan yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatannya khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat III adalah terkait lelang eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 2 November 2021 yang dilakukan oleh Turut Tergugat III atas obyek lelang berupa 5 (lima) bidang tanah dalam 1 (satu) hamparan terdiri dari SHM No. 398 luas 820 M2, SHM No. 5578 1.008 M2, SHM No. 5226 luas 662 M2, SHM No. 5211 luas 660 M2, SHM No. 5212 luas 174 M2, keseluruhannya atas nama M. Yusuf Wahid (*in casu* Tergugat I). Selanjutnya disebut "obyek sengketa."
3. Bahwa perlu Turut Tergugat III sampaikan, pelaksanaan lelang atas objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan sehingga pelaksanaannya selain tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Lelang) juga berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun

Halaman 35 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

4. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo* dilaksanakan berdasarkan permohonan Sdr. Budi Setiyanto, Vice President pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Special Asset Management 1 Group (*in casu* Turut Tergugat I) sesuai surat Nomor: SAM.SA2/JKO.051/2021 tanggal 24 Juni 2021.
5. Bahwa permohonan lelang tersebut dilakukan berdasarkan:
  - a. Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Non Revolving Nomor CRO.JKB/002/KMK/2014 tanggal 16 Januari 2014 Nomor Akta 06;
  - b. Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Transaksional Revolving Nomor CRO.JKB/003/KMK/2014 tanggal 16 Januari 2014 Nomor Akta 07;
  - c. Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Non Cash Loan (SKBDN) Nomor CRO.JKG/132/NCL/2014 tanggal 28 Agustus 2014 Nomor Akta 40;
  - d. Sertipikat Hak Tanggungan yang berkepalanya **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”** Peringkat I (Pertama) Nomor 12677/2014 tanggal 6 November 2014, Peringkat I (Pertama) Nomor 12676/2014 tanggal 6 November 2014, Peringkat I (Pertama) Nomor 12679/2014 tanggal 6 November 2014, Peringkat I (Pertama) Nomor 12678/2014 tanggal 6 November 2014, Peringkat I (Pertama) Nomor 12680/2014 tanggal 6 November 2014;
  - e. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1138/2014 tanggal 3 Oktober 2014, Nomor 1141/2014 tanggal 3 Oktober 2014, Nomor 1139/2014 tanggal 3 Oktober 2014, Nomor 1137/2014 tanggal 3 Oktober 2014, Nomor 1140/2014 tanggal 3 Oktober 2014;
6. Bahwa perlu Turut Tergugat III sampaikan kembali, bahwa lelang *a quo* merupakan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut **UUHT**) yang menyatakan: *“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual*

Halaman 36 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



*obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

7. Bahwa sesuai ketentuan mengenai lelang, dalam mengajukan permohonan lelang sebagaimana butir 4 di atas, Turut Tergugat I telah melengkapi dokumen-dokumen permohonan lelang antara lain berupa:
  - a. salinan/fotocopy perjanjian kredit;
  - b. salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan;
  - c. salinan/fotocopy perincian tunggakan/kewajiban utang Debitur;
  - d. salinan/fotocopy bukti bahwa Debitur wanprestasi;
  - e. salinan/fotocopy surat pernyataan dari Kreditur;
8. Bahwa oleh karena dokumen telah lengkap, sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka sesuai Pasal 11 PMK Lelang dengan tegas menyatakan *“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek lelang,”* maka Turut Tergugat III menerbitkan surat penetapan jadwal hari/tanggal pelaksanaan lelang yaitu Surat Nomor: S-4418/WKN.08/KNL.03/2021 tanggal 29 September 2021.
9. Bahwa dalam surat penetapan jadwal hari/tanggal lelang dimaksud, Turut Tergugat III telah meminta Turut Tergugat I untuk membuat pengumuman dan memberitahukan rencana pelaksanaan lelang *a quo* kepada Debitur, dan terhadap hal tersebut Turut Tergugat I telah mengumumkan rencana pelaksanaan lelang melalui Selebaran Pengumuman Lelang Pertama dan Surat Kabar Harian *“Metropolitan”* sebagai Pengumuman Lelang Kedua.
10. Bahwa oleh karena segala persyaratan telah dipenuhi oleh Penjual dalam hal ini Turut Tergugat I, maka pada tanggal 2 November 2021 lelang atas barang jaminan Debitur (*in casu* Tergugat II) dilaksanakan dan pelaksanaannya dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 1635/32/2021 tanggal 2 November 2021 dengan hasil lelang tidak ada penawaran.
11. Bahwa berdasarkan uraian di atas, terbukti bahwa pelaksanaan lelang telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku serta tidak bertentangan dengan hukum. Oleh karena itu, penetapan dan



pelaksanaan lelang tersebut berikut Risalah Lelang Nomor 1635/32/2021 tanggal 2 November 2021 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (*vide* Buku II Mahkamah Agung halaman 100 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa suatu pelelangan yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan) Maka : Berdasarkan pada alasan-alasan tersebut diatas, Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong berkenan untuk memutuskan dengan amar sebagai berikut :

**Dalam Provisi :**

Menolak permohonan provisi Penggugat.

**Dalam Eksepsi :**

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat III;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah menjatuhkan putusan tanggal 5 September 2022 Nomor 355/Pdt.G/2021/PN Cbi yang amarnya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

- ❖ Menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I untuk tidak dapat diterima;

**DALAM PROVISI**

- ❖ Menyatakan provisi Turut Tergugat I untuk tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA**

- ❖ Menyatakan gugatan Penggugat untuk tidak dapat diterima;
- ❖ Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.3.318.000,- (tiga juta tiga ratus delapan belas ribu rupiah);

Menimbang terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong tersebut, Pembanding semula Penggugat/kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 20 September 2022 telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding E-Court Nomor 355/Pdt.G/2021/PN Cbi tanggal 21 September 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Terbanding dan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat secara elektronik, permohonan banding tersebut disertai/diikuti dengan memori banding;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) secara elektronik masing-masing pada tanggal 6 Oktober 2022;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

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

Menimbang, bahwa terhadap permohonan bandingnya tersebut, Pembanding semula Penggugat/kuasanya telah menyampaikan memori banding secara elektronik, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pembanding sependapat terhadap amar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I untuk tidak dapat diterima;
2. Bahwa Pembanding keberatan dan tidak sependapat terhadap pertimbangan hukum Majelis Tingkat Pertama secara *ex officio* sebagaimana pertimbangan hukumnya pada halaman 55 Putusan a quo yang menyatakan, "*karena telah terdapat ketidak jelasan, kabur atau obscure libellum terkait posita dan petitum gugatan, maka atas gugatan Penggugat a quo harus dinyatakan untuk tidak dapat diterima (niet onvankleijke verklard) dengan verstek*";

Bahwa pertimbangan hukum secara *ex officio* Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut adalah keliru dan tidak tepat dalam mempertimbangkan formil Surat Gugatan Pembanding sebagaimana posita dan petitum Pembanding yang tertuang dalam matrik gugatan. Selanjutnya Pembanding mohon kepada Pengadilan Tinggi Babdung berkenan untuk memeriksa kembali matrik gugatan Pembanding/Penggugat;

Halaman 39 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



3. Bahwa Pembanding tidak sependapat dan keberatan terhadap Pertimbangan Hukum (*Ratio Decidendi*) Majelis tingkat pertama halaman 52 putusan aquo, yang menyatakan,

*“Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat dalam surat gugatannya telah mendalilkan adanya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan para Turut Tergugat dengan mendalilkan adanya cedera janji berdasarkan Surat Perjanjian Penggugat sebagaimana dimaksud dalam gugatan a quo;*

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut adalah keliru, karena dalam posita gugatan, Pembanding/Penggugat dalam uraian dali Positanya bukan menuntut pelaksanaan prestasi berdasarkan Surat Perjanjian, akan tetapi substansi gugatan Penggugat adalah peralihan hak milik sertifikat-sertifikat berdasarkan AJB No. 268, AJB No. 269, AJB No. 270, AJB No. 271 dan AJB No. 272 yang dibuat antara Pembanding/ Penggugat dengan Terbanding I/Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Terbanding III/Tergugat III adalah jual beli yang dilakukan dengan “pura- pura” (proforma) sehingga menghasilkan Akta Jual Beli “pura-pura” dan secara materil Jual Beli tersebut tidak pernah terjadi sehingga telah melanggar salah satu syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHP yaitu kausa yang halal;

4. Bahwa Pembanding tidak sependapat dan keberatan terhadap Pertimbangan Hukum (*Ratio Decidendi*) Majelis Hakim Tingkat Pertama halaman 52 putusan aquo, yang menyatakan,

*“ Menimbang, bahwa atas dalil-dali gugatan Penggugat tersebut Majelis Hakim berpendapat telah didalilkan dalam posita gugatan adanya perbuatan ingkar janji berdasarkan suatu perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I akan tetapi pada petitum gugatan Penggugat pada angka 8 (delapan) secara tegas Penggugat telah pula memohon agar Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum’,*

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diatas adalah keliru, karena konstruksi hukum yang menjadi dasar uraian dalil-dalil Pembanding/Penggugat dalam positanya adalah telah jelas dan tegas, yaitu mengenai Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa M.A. Moegni Djojodirdjo dalam bukunya yang berjudul "Perbuatan Melawan Hukum", akan ada perbedaan dalam pembebanan pembuktian,

Halaman 40 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



perhitungan kerugian, dan bentuk ganti ruginya antara tuntutan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Bahwa dalam suatu gugatan perbuatan melawan hukum, penggugat harus membuktikan semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum selain harus mampu membuktikan adanya kesalahan yang diperbuat debitur. Sedangkan dalam gugatan wanprestasi, penggugat cukup menunjukkan adanya wanprestasi atau adanya perjanjian yang dilanggar;

Bahwa alasan Pembanding/Penggugat mengajukan gugatan ini dengan dasar Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana uraian posita gugatan adalah peralihan hak milik sertifikat-sertifikat berdasarkan AJB No. 268, AJB No. 269, AJB No. 270, AJB No. 271 dan AJB No. 272 yang dibuat antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding I/Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Terbanding III/Tergugat III adalah jual beli "pura-pura" sehingga menghasilkan Akta Jual Beli "pura-pura", karena secara materiil Jual Beli tersebut tidak pernah terjadi sehingga telah melanggar salah satu syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHP yaitu kausa yang halal;

Bahwa dengan mengacu kepada pendapat M.A. Moegni Djojodirdjo diatas, sudah tepat dasar hukum gugatan Pembanding/Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, karena peralihan hak milik berdasarkan Akta Jual Beli sebagaimana posita gugatan Pembanding/Penggugat adalah jual yang dilakukan dengan "pura-pura" sehingga menghasilkan Akta Jual Beli "pura-pura" (proforma), karena secara materiil Jual Beli tersebut tidak pernah terjadi sehingga telah melanggar salah satu syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHP yaitu kausa yang halal;

5. Bahwa Pembanding tidak sependapat dan keberatan terhadap Pertimbangan Hukum (*Ratio Decidendi*) Majelis Hakim Tingkat Pertama halaman 54 putusan aquo, yang menyatakan,

*" Menimbang, bahwa bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti secara seksama atas dalil-dalil gugatan Penggugat bahwa pada pokoknya posita gugatan Penggugat dimulai dengan adanya suatu kesepakatan perjanjian antara Penggugat dengan Para, dan pihak Penggugat mendalilkan **adanya wanprestasi yang dilakukan oleh para Tergugat dengan tidak dipenuhinya kesepakatan dalam perjanjian terkait dengan pembangunan rumah**, namun demikian Penggugat dalam petitumnya menuntut agar para Tergugat dinyatakan telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum, dalam hal ini Majelis berpendapat bahwa atas kedua hal tersebut merupakan 2 9dua) norma*



yang berbeda dimana ikhwal peristiwa hukum yang didalilkan oleh Penggugat berdasarkan suatu perjanjian yang berlaku mengikat para pembuatnya, tetapi petitum yang diajukan Penggugat menuntut agar pihak para Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan suatu perbuatan melanggar hukum atau dengan kata lain Penggugat melakukan pelanggaran atas norma yang diatur dalam perundangan secara umum, hal inilah menurut Majelis Hakim berakibat hukum menjadikan gugatan penggugat menjadi kabur, tidak jelas atau obscur labellum;

Bahwa pertimbangan Majelis Tingkat Pertama diatas yang menyatakan, "...adanya wanprestasi yang dilakukan oleh para Tergugat dengan tidak dipenuhinya kesepakatan dalam perjanjian terkait dengan pembangunan rumah", adalah pertimbangan hukum yang menyesatkan, karena dalam posita surat gugatan, Pembanding/Penggugat sama sekali tidak ada dalil Pembanding/Penggugat yang menyatakan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh para Tergugat dengan tidak dipenuhinya kesepakatan dalam perjanjian terkait dengan pembangunan rumah sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim tersebut;

Bahwa atas adanya pertimbangan yang demikian, jelas Majelis Hakim telah tidak cermat dan teliti membaca gugatan Pembanding/Penggugat, sehingga membawa konsekuensi pertimbangan hukumnya salah dan tidak tepat.;

Bahwa Pembanding mohon kepada Pengadilan Tinggi Bandung untuk memeriksa kembali dalil posita gugatan Pembanding/Penggugat khususnya mengenai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan Pembanding/Penggugat mendalilkan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh para Tergugat dengan tidak dipenuhinya kesepakatan dalam perjanjian terkait dengan pembangunan rumah

Bahwa perlu Pembanding tegaskan sekali lagi, bahwa Pembanding/Penggugat mengajukan gugatan ini dengan dasar adanya Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana uraian posita gugatan adalah peralihan hak milik sertifikat- sertifikat berdasarkan AJB No. 268, AJB No. 269, AJB No. 270, AJB No. 271 dan AJB No. 272 yang dibuat antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding I/Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Terbanding III/Tergugat III adalah jual beli yang dilakukan dengan "pura-pura" sehingga menghasilkan Akta Jual Beli "pura-pura", karena secara materiil Jual Beli tersebut tidak pernah terjadi sehingga telah melanggar salah satu syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHP yaitu kausa yang halal;



6. Bahwa dengan demikian pertimbangan hukum dan amar putusan Majelis Hakim Tingkat pertama yang menyatakan Gugatan Penggugat untuk tidak dapat diterima, harus dibatalkan, karena gugatan Pembanding/Penggugat telah jelas dan tidak kabur;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Pembanding mohon dengan hormat kepada Pengadilan Tinggi Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima Permohonan Banding Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 355/Pdt.G/2021/PN.Cbi , tertanggal 5 September 2022.

***Dan dengan Mengadili Sendiri :***

**DALAM PROVISI :**

- Menanggguhkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan permohonan oleh Turut Tergugat I melalui Turut Tergugat III terhadap objek jaminan debitur atas nama PT. Petroleum Energi Indonesia (TERGUGAT II), berupa 5 (lima) bidang tanah dalam satu hamparan total seluas 3.324 M2 terdiri dari Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari Lt. 820 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari Lt. 1.008 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari Lt. 662 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/Pakansari Lt. 600 M2, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5212/Pakansari Lt. 174 M2, tercatat atas nama M. YUSUF WAHID (Tergugat) I, berikut bangunan (hotel) yang terletak di Jl. Raya Bogor KM. 46, Ds./Kel. Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, sampai putusan gugatan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan berupa 5 (lima) bidang tanah dalam satu hamparan total seluas 3.324 M2 terdiri dari Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari Lt. 820 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari Lt. 1.008 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari Lt. 662 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/Pakansari Lt. 600 M2, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5212/Pakansari Lt. 174 M2, berikut bangunan (hotel) yang terletak di Jl. Raya Bogor KM. 46, Ds./Kel. Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;



3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan, berupa 5 (lima) bidang tanah dalam satu hamparan total seluas 3.324 M2, terdiri dari :
  - 4.1. Sertifikat Hak Milik No. 398/Pakansari, seluas 820 M2 (delapan ratus dua puluh meter persegi), gambar situasi tertanggal 03-02-1983 No. 716/1983 tercatat atas nama M. YUSUF WAHID;
  - 4.2. Sertifikat Hak Milik No. 5211/Pakansari, seluas 660 M2 (Enam ratus enam puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 12-05-2011 No. 281/Pakansari/2011, tercatat atas nama M. YUSUF WAHID;
  - 4.3. Sertifikat Hak Milik No. 5212/Pakansari, Seluas 174 M2 (seratus tujuh puluh empat meter persegi), sebagaimana diuraikan surat ukur tertanggal 12-05-2011, Nomor 282/Pakansari/2011, tercatat atas nama M. YUSUF WAHID;
  - 4.4. Sertifikat Hak Milik No. 5226/Pakansari, seluas 662 M2 (enam ratus enam puluh dua meter persegi), diuraikan dalam surat ukur tertanggal 12-05-2011 tercatat atas nama M. YUSUF WAHID;
  - 4.5. Sertifikat Hak Milik No. 5578/Pakansari, seluas 1.008 M2 (seribu delapan Meter persegi) diuraikan surat ukur tertanggal 05-09-2012 No. 413/Pakansari/2012, tercatat atas nama M. YUSUF WAHID;berikut bangunan (hotel) yang terletak di Jl. Raya Bogor KM. 46, Ds./Kel. Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
5. Menyatakan Akta Jual Beli No. 271/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli No. 268/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli 272/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual beli No. 270/2014 tertanggal 27-08-2014 yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III, Jo. Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5212/Pakansari tercatat atas nama M. YUSUF WAHID (TERGUGAT I) adalah tidak sah secara hukum;
6. Menyatakan Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Turut Tergugat I berikut jaminan kredit berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor

Halaman 44 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5211/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5212/Pakansari tercatat atas nama M. YUSUF WAHID adalah tidak sah secara hukum;

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi Immateril sebesar Rp. 25.000.000.000,- (Dua Puluh Lima Milyar Rupiah) secara tanggung renteng kepada Penggugat;
8. Menghukum dan memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk meroya sekaligus membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/, Sertifikat Hak Milik Nomor 5212 dari nama M. YUSUF WAHID (Tergugat I) kepada YAHYA RAUF (Penggugat);
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa/Dwangsom sebesar Rp. 1.000.000.,- setiap harinya keterlambatan melaksanakan bunyi putusan dalam perkara ini;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Pengadilan Tinggi Bandung berpendapat lain, mohon diputus seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Para Terbanding semula Para Tergugat telah menyampaikan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM, HALAMAN 52 SAMPAI 54, TERHADAP FORMALITAS GUGATAN PENGGUGAT MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL) DAN TIDAK JELAS : " SUDAH TEPAT ".

Yang dimaksud gugatan kabur dan tidak jelas adalah gugatan tidak terang atau isinya gelap (*On Duidelijk*) dimana dalam praktek yurisprudensi Mahkamah Agung RI. gugatan tidak jelas ini, *contohnya adalah tidak jelas mengenai dasar hukum yang dijadikan alasan untuk mengajukan gugatan, tidak jelas mengenai Objek Sengketanya atau Petitem tidak dirinci dengan jelas.* (M. Yahya Harahap, SH. dalam bukunya Hukum Acara Perdata,

Halaman 45 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG

#### Disclaimer

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



Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Halaman 448)

Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo. SH., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Indonesia", Edisi ke Lima, Penerbit Liberty Yogyakarta, Tahun 1998, Halaman 42, maka oleh karena itu Penggugat harus merumuskan Petitum dengan jelas dan tegas *een duedelijk en bepaald conclusive*, tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut, demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, disebut : Obscuur Libel.

Unsur – unsur gugatan kabur atau tidak jelas (Obscuur Libel), adalah :

- Tidak jelasnya dasar hukum dalam gugatan.
- Tidak jelasnya objek yang disengketakan oleh Penggugat.
- Tidak jelasnya Petitum gugatan atau Petitum tidak dirinci.
- Posita dan Petitum gugatan Penggugat tidak relevan atau saling bertentangan.

Pada gugatan Penggugat Posita Nomor 1 (satu) mendalilkan : "Penggugat dengan Tergugat I mengadakan Kerjasama, Akta Perjanjian Kerjasama No.12, tanggal 22 Agustus 2014", namun pada Petitum Penggugat menuntut dinyatakan Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka secara hukum 2 (dua) Norma Hukum yang berbeda, yakni : Ingkar Janji, Pasal 1243 KUH Perdata dan Melawan Hukum, Pasal 1365 KUH Perdata.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. : 447/ K/Sip/1976, tanggal 28 Oktober 1976, menyatakan : "*gugatan yang tidak sempurna menurut Hukum Acara dinyatakan tidak dapat diterima*".

2. PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM, HALAMAN 52, MENYATAKAN PADA POSITA DI DALILKAN INGKAR JANJI BERDASARKAN PERJANJIAN ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT I, NAMUN PADA PETITUM, MOHON DINYATAKAN TERGUGAT I & II MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM : " SUDAH TEPAT ".

Posita gugatan Pembanding, Nomor 1, mendalilkan : Penggugat dengan Tergugat I mengadakan Kerjasama yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kerjasama No.12, tanggal 22 Agustus 2014, yang dibuat Tergugat III, dalam perjanjian tersebut.

Halaman 46 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



Pembanding mengakui ada Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I, dalam hal Pengakuan Pasal 1925 BW, menyatakan :  
“*Pengakuan yang dilakukan dimuka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu*”.

Pada Posita didalilkan Ingkar Janji atas Akta Perjanjian Kerjasama, namun pada Petitum, Penggugat minta Tergugat I, II dan III dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, M. Yahya Harahap. SH dalam bukunya : Hukum Acara Perdata, penerbit Sinar Grafika, Halaman 454, menyatakan : ditinjau dari segi Sumber Hukum :

- a. Wanprestasi : menurut Pasal 1243 KUH Perdata timbul karena persetujuan (*agreement*) berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata : Harus ada lebih dahulu perjanjian antara kedua belah pihak sesuai yang digariskan Pasal 1320 KUH Perdata, dalam perkara aquo, Akta Perjanjian Kerjasama No.12, tanggal 22 Agustus 2014 yang dibuat Tergugat III.

Wanprestasi, terjadi apabila :

- 1/. Tidak memenuhi Prestasi yang dijanjikan sama sekali.
- 2/. Tidak memenuhi Prestasi tepat waktu atau tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak.

- b. Perbuatan Melawan Hukum : Pasal 1365 KUH Perdata lahir karena perbuatan orang yang merupakan Perbuatan Melanggar Hukum atau onrechtmatig.

Melalui dalil Posita Nomor 1 (satu), Pembanding mengakui ada Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I, dalam hal Pengakuan Pasal 1925 BW menyatakan : “ *Pengakuan yang dilakukan dimuka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang tekah melakukannya baik sendiri maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu* ”.

Pasal 174 HIR menyatakan : “*Pengakuan yang diucapkan dihadapan Hakim cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, baik yang di ucapkannya sendiri maupun dengan pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk itu*”.

PERMOHONAN :

Halaman 47 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Terbanding I, II dan III, mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Bandung cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, amar putusan menyatakan :

1. Menolak seluruh Memori Banding dari Pemanding YAHYA RAUF.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong, No. : 355/Pdt.G/2021/PN.Cbi, tanggal 05 September 2022.
3. Menghukum Pemanding membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan dan jawab jinawab kedua belah pihak serta dihubungkan dengan keterangan para saksi dan surat-surat bukti yang disampaikan dimuka persidangan sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Persidangan perkara *a quo*, Majelis Hakim Tingkat Banding memperoleh fakta-fakta hukum yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa telah terjadi Perjanjian Kerjasama antara Pemanding/semula Penggugat dengan Terbanding I/semula Tergugat I sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Kerjasama No.12 tertanggal 22 Agustus 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Dheasy Susanti, S.H.,M.Kn Notaris & PPAT di Kabupaten Bogor (TERGUGAT III), dalam perjanjian tersebut kapasitas Terbanding I/semula Tergugat I adalah selaku Peminjam sertifikat milik Pemanding/semula Penggugat. (*vide*. Pasal 1.2) sebagai berikut :
  - a. Sertifikat Hak Milik No. 398/Pakansari, seluas 820 M2 (delapan ratus dua puluh meter persegi), gambar situasi tertanggal 03-02-1983 No.716/1983 atas nama YAHYA RAUF;
  - b. Sertifikat Hak Milik No. 5211/Pakansari, seluas 660 M2 (Enam ratus enam puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 12-05-2011 No. 281/Pakansari/2011, atas nama YAHYA RAUF;
  - c. Sertifikat Hak Milik No. 5212/Pakansari, Seluas 174 M2 (seratus tujuh puluh empat meter persegi), sebagaimana diuraikan surat ukur tertanggal 12-05-2011, Nomor 282/Pakansari/2011, atas nama YAHYA RAUF;
  - d. Sertifikat Hak Milik No. 5226/Pakansari, seluas 662 M2 (enam ratus enam puluh dua meter persegi), diuraikan dalam surat ukur tertanggal 12-05-2011 atas nama YAHYA RAUF;

Halaman 48 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Sertifikat Hak Milik No. 5578/Pakansari, seluas 1.008 M2 (seribu delapan Meter persegi) diuraikan surat ukur tertanggal 05-09-2012 No. 413/Pakansari/2012 atas nama YAHYA RAUF;
2. Bahwa pada hari yang sama yaitu tanggal 12 Agustus 2022 telah dibuat dan ditanda tangani pula Akta Surat Kuasa Nomor 13 dihadapan Terbanding III/semula Tergugat III yang isinya bahwa Pembanding/semula Penggugat berhak menandatangani surat-surat, menghadapi pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Turut Terbanding III/semula Turut Tergugat III), melakukan kuasa untuk menjual dan lain sebagainya terhadap barang milik Pembanding/semula Penggugat sendiri yaitu terhadap Sertifikat Hak Milik 398/Pakansari Seluas 820 m2, Sertifikat Hak Milik No. 5211/Pakansari, seluas 660 m2, Sertifikat Hak Milik 5212/pakansari, seluas 174 m2, Sertifikat Hak Milik No. 5226/Pakansari, seluas 662 m2, Sertifikat Hak Milik No. 5578/Pakansari seluas 1.008 m2;
3. Bahwa selanjutnya atas tanah-tanah milik Pembanding/semula Penggugat tersebut, Terbanding I/semula Tergugat I melakukan transaksi jual beli dihadapan Notaris/PPAT yang sama yaitu DHEASY SUSANTI, SH., M.Kn. Notaris/PPAT Kabupaten Bogor (Terbanding III/semula Tergugat III), sesuai dengan Akta Jual Beli No. 271/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli No. 268/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli 272/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual beli No. 270/2014 tertanggal 27-08-2014;
4. Bahwa berdasarkan Akta-Akta Jual Beli tersebut selanjutnya Terbanding II/semula Tergugat II telah mengajukan permohonan Kredit kepada Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I dan telah mendapat fasilitas kredit sebagai berikut:
  - a. Perjanjian Kredit Modal Kerja (KMK) Non Revolving Nomor CRO.JKB/002/KMK/2014, dibuat secara notarial melalui Akta nomor 06 tanggal 16 Januari 2014 dihadapan Wenda Taurusita Amidjaja, SH, Notaris di Jakarta, dengan limit kredit sebesar Rp.8.000.000.000,- (delapan milyar Rupiah), terakhir diubah melalui Addendum II yang dibuat secara notarial melalui Akta nomor 40 tanggal 24 Maret 2016 dihadapan Wenda Taurusita Amidjaja, SH, Notaris di Jakarta, yang mengubah KMK Non Revolving menjadi KMK Aflopend 1;
  - b. Perjanjian Kredit Modal Kerja Non Revolving Nomor CRO.JKB/003/KMK/2014, dibuat secara notarial melalui Akta nomor 07 tanggal 16 Januari 2014 dihadapan Wenda Taurusita Amidjaja, SH,

Halaman 49 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG

#### Disclaimer

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



Notaris di Jakarta, dengan limit kredit sebesar Rp.12.000.000.000,- (duabelas milyar Rupiah), terakhir diubah melalui Addendum II yang dibuat secara notarial melalui Akta nomor 41 tanggal 24 Maret 2016 dihadapan Wenda Taurusita Amidjaja, SH, Notaris di Jakarta, meliputi penurunan limit kredit menjadi Rp.21.762.150.000,- (duapuluh satu milyar tujuh ratus enam puluh dua juta seratus limapuluh ribu Rupiah); dan

c. Perjanjian Pemberian Non Cash Loan (SKBDN) Nomor CRO.JKG/132/NCL/2014, dibuat secara notarial melalui Akta nomor 40 tanggal 28 Agustus 2014 dihadapan Wenda Taurusita Amidjaja, SH, Notaris di Jakarta, terakhir dialihkan menjadi Perjanjian KMK Aflopend 3 nomor CDO.JKG/026/KMK/2016 dengan limit sebesar Rp.12.959.900.000,- (duabelas milyar sembilan ratus limapuluh Sembilan juta sembilan ratus ribu Rupiah) yang dibuat secara notarial melalui Akta nomor 42 tanggal 24 Maret 2016 dihadapan Wenda Taurusita Amidjaja, SH, Notaris di Jakarta. Halaman 25 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2021/PN Cbi Untuk selanjutnya dalam Jawaban ini, seluruh perjanjian kredit beserta perubahan-perubahannya, pembaharuannya, dan pengalihannya disebut sebagai Perjanjian-perjanjian Kredit.

5. Bahwa untuk menjamin kewajiban pelunasan Perjanjian-perjanjian Kredit, Terbanding II/semula Tergugat II telah menyerahkan agunan kepada Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I baik berupa Non Fixed Asset maupun Fixed Asset, dimana Fixed Asset antara lain terdiri dari: 5 (lima) bidang tanah dalam 1 (satu) hamparan seluas 3.324 m<sup>2</sup> beserta bangunan berupa hotel yang terletak di Jl. Raya Bogor KM 46 Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan bukti kepemilikan berupa:

- a. 8.1.1. SHM No.398/Pakansari, tertulis dan tercatat atas nama M. Yusuf Wahid, diikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan bukti pengikatan berupa SHT No.12677/2014 tanggal 6 November 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
- b. SHM No.5578/Pakansari, tertulis dan tercatat atas nama M. Yusuf Wahid, diikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan bukti pengikatan berupa SHT No.12676/2014 tanggal 6 November 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;



- c. SHM No.5226/Pakansari, tertulis dan tercatat atas nama M. Yusuf Wahid, diikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan bukti pengikatan berupa SHT No.12678/2014 tanggal 6 November 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
  - d. SHM No.5212/Pakansari, tertulis dan tercatat atas nama M. Yusuf Wahid, diikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan bukti pengikatan berupa SHT No.12680/2014 tanggal 6 November 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor; dan
  - e. SHM No.5211/Pakansari, tertulis dan tercatat atas nama M. Yusuf Wahid, diikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan bukti pengikatan berupa SHT No.12679/2014 tanggal 6 November 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, yang notabene adalah tanah-tanah yang dipinjam oleh Terbanding I/semula Tergugat I kepada Pembanding/semula Penggugat sebagaimana yang tersebut dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 12 tertanggal 22 Agustus 2014 antara Terbanding I/semula Tergugat I dengan Pembanding/ semula Penggugat;
6. Bahwa sejak bulan Oktober tahun 2015, Terbanding II/semula Tergugat II mulai tidak bisa memenuhi kewajibannya dengan baik kepada Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I sehingga Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I telah mengirimkan peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali untuk memberikan kesempatan kepada Terbanding II/semula Tergugat II guna memenuhi kewajibannya kepada Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I Namun Terbanding II/semula Tergugat II tetap tidak melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran total tunggakan kewajiban atas fasilitas kredit yang diterimanya sehingga Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I mengeluarkan Pernyataan Wanprestasi (Default) yang menyatakan bahwa Terbanding II/semula Tergugat II telah lalai/ wanprestasi (default) sehingga fasilitas kredit Terbanding II/semula Tergugat II dinyatakan jatuh tempo seketika dan kepada Terbanding II/ semula Tergugat II diwajibkan untuk membayar/melunasi seluruh kewajibannya kepada Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I;
7. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I telah mengajukan penjualan lelang terhadap tanah-tanah jaminan dari Terbanding II/semula Tergugat II tersebut diatas,

Halaman 51 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor, yakni Turut Terbanding III/semula Turut Tergugat III.

8. Bahwa dengan kejadian sebagaimana diuraikan diatas, dalam perkara ini Pembanding/semula Penggugat telah mengajukan keberatannya, dan mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding menyatakan bahwa Jual Beli atas tanah-tanah milik Pembanding/semula Penggugat sebagaimana tersebut dalam, Akta Jual Beli No. 271/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli No. 268/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli 272/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual beli No. 270/2014 tertanggal 27-08-2014, yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan DHEASY SUSANTI, SH., M.Kn. Notaris/PPAT Kabupaten Bogor (Terbanding III/semula Tergugat III) tidak sah secara hukum, karena proses jual beli tersebut kesemuanya sesungguhnya hanya pura-pura belaka (jual beli yang dilakukan pura-pura), Harga yang tercantum dalam jual beli tidak pernah ada atau tidak ada pembayaran, demikian juga dengan penyerahan barang tidak pernah ada karena sampai saat ini tanah dan bangunan tersebut secara fisik masih dalam penguasaan Pembanding/semula Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Pembanding/semula Penggugat tersebut, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dan menjatuhkan putusan yang amarnya menyatakan:

## M E N G A D I L I

### DALAM EKSEPSI

Menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I untuk tidak dapat diterima;

### DALAM PROVISI

Menyatakan provisi Turut Tergugat I untuk tidak dapat diterima;

### DALAM POKOK PERKARA

Menyatakan gugatan Penggugat untuk tidak dapat diterima;

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.318.000,- (tiga juta tiga ratus delapan belas ribu rupiah);

Halaman 52 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memperhatikan dan mempelajari secara seksama atas pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam Putusan Nomor 355/Pdt.G/2021/PN.Bdg, tanggal 5 September 2022 beserta berkas perkara, maka berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa sebelum memeriksa pokok perkara ini, terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang adanya eksepsi yang diajukan oleh pihak Para Terbanding/semula Para Tergugat

Menimbang, bahwa Terbanding I/semula Tergugat I, Terbanding II/semula Tergugat II, Terbanding III/semula Tergugat III, Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I, dan Turut Terbanding III/semula Turut Tergugat III, telah mengajukan eksepsi bersamaan dengan jawabannya, yang pada pokoknya sebagai berikut :

### 1. Eksepsi Terbanding I/semula Tergugat I Terbanding II/semula Tergugat II dan Terbanding III/semula Tergugat III:

#### 1.1. Eksepsi Kewenangan Mengadili;

Bahwa Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang mengadili gugatan aquo, yang berwenang mengadili gugatan aquo adalah Pengadilan Negeri Jakarta Utara, karena pada gugatan didalilkan Tergugat I bekerjasama dengan Penggugat. TERGUGAT I bertempat tinggal di Jl. Dukuh No.55, RT.001/RW.008, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara dan TERGUGAT II berkedudukan di Jl. Gading Griya Lestari Blok E3 No.18 B, Sukapura, Jakarta Utara. Berdasarkan Ketentuan Pasal 118 ayat (2) HIR menyatakan "Jika Tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal didalam itu dimajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri ditempat tinggal salah seorang dari Tergugat itu, dipilih oleh Penggugat, jika Tergugat Tergugat satu sama lain dalam perhubungan sebagai perutang utama dan penanggungjawaban, maka gugatan itu dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat orang berutang utama". Berdasarkan Ketentuan Pasal 118 ayat (1) dan (2) HIR tersebut,



maka yang berwenang mengadili gugatan aquo adalah Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

- 1.2. Eksepsi gugatan Nebs in idem;
- 1.3. Gugatan Premature;
- 1.4. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat III;
2. Eksepsi Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I.
  - 2.1. Eksepsi Gugatan kabur dan tidak berdasar hukum (*Obscuur Libel*)
  - 2.2. Eksepsi *Error In Persona (Legitima Persona Standi In Judicio) & Exceptio Domini*.
3. Eksepsi Turut Terbanding III/semula Turut Tergugat III.
  - 3.1. Bahwa Turut Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat di dalam Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
  - 3.2. Eksepsi *Persona Standi in Judicio* :

Menimbang, bahwa berhubung pada Eksepsi pertama Terbanding I/semula Tergugat I, Terbanding II/semula Tergugat II dan Terbanding III/semula Tergugat III pada pokoknya menyampaikan keberatan mengenai kewenangan mengadili atas *perkara a quo*, maka Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memeriksa dan menjatuhkan Putusan terlebih dahulu untuk menentukan kewenangan mengadili yaitu dengan dijatuhkannya Putusan Sela Nomor 355/Pdt.G./2021/PN.Cbi tanggal 12 April 2022 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menolak eksepsi kompetensi relatif dari Tergugat I, II, dan III;
2. Memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan persidangan ;
3. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan hukum serta Putusan Sela Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum serta Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut sudah tepat dan benar secara hukum, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut akan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam



memutus perkara ini di tingkat banding sehingga Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 355/Pdt.G/2021/PN. Cbi. tanggal 5 September 2022 sepanjang mengenai eksepsi dari Terbanding I/semula Tergugat I, tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi point pertama yang disampaikan oleh Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I yaitu mengenai Eksepsi Gugatan kabur dan tidak berdasar hukum (*Obscuur Libel*), setelah mencermati dan meneliti mengenai posita maupun petitum yang diajukan oleh Pembanding/ semula Penggugat ternyata sudah cukup jelas dan dapat dimengerti mengenai maksud dan tujuan dari gugatan Pembanding/semula Penggugat tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa eksepsi Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I point pertama tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi-eksepsi lain baik dari Terbanding I/semula Tergugat I, Terbanding II/semula Tergugat II, Terbanding III/semula Tergugat III, Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I serta Turut Terbanding III/semula Turut Tergugat III, Majelis Hakim Tingkat banding berpendapat bahwa eksepsi-eksepsi tersebut sudah masuk pada pokok perkara yang akan dibuktikan kemudian bersama-sama dengan pembuktian atas pokok perkara ini, sehingga eksepsi-eksepsi tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Pembanding/ semula Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam surat gugatan, dengan tuntutan sebagaimana tersebut dalam petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana tersebut pada halaman 54, yang mempertimbangkan sebagai berikut :

*“Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti secara seksama atas dalil-dalil posita gugatan Penggugat bahwa pada pokoknya posita gugatan Penggugat dimulai dengan adanya suatu kesepakatan/perjanjian antara Penggugat dengan para Tergugat, dan pihak Penggugat mendalilkan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh para Tergugat dengan tidak dipenuhinya kesepakatan dalam perjanjian terkait dengan pembangunan rumah, namun demikian Penggugat dalam petitumnya menuntut agar para Tergugat dinyatakan telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum, dalam hal ini Majelis berpendapat bahwa atas kedua hal tersebut merupakan 2 (dua) norma yang berbeda dimana ikhwal peristiwa hukum yang didalilkan oleh Penggugat berdasarkan suatu perjanjian yang berlaku mengikat para*

Halaman 55 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



*pembuatnya, tetapi petitum yang diajukan Penggugat menuntut agar pihak para Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum atau dengan kata lain Penggugat melakukan pelanggaran atas norma yang diatur dalam perundangan secara umum, hal inilah menurut Majelis Hakim berakibat hukum menjadikan gugatan penggugat menjadi kabur, tidak jelas atau obscur libellum;*

*Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim berpendapat dari suatu gugatan perbuatan melawan hukum, pihak penggugat dapat menuntut pengembalian pada keadaan semula (restitutio in integrum), namun tuntutan tersebut tidak dapat diajukan apabila gugatan yang diajukan dasarnya adalah wanprestasi;*

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dan meneliti mengenai posita dan dihubungkan dengan petitum yang diajukan oleh Pembanding/semula Penggugat serta Memori Banding dari Pembanding/semula Penggugat ternyata, bahwa dalam uraian dalil Positanya bukan menuntut pelaksanaan prestasi berdasarkan Surat Perjanjian, akan tetapi substansi gugatan Penggugat adalah peralihan hak milik sertifikat-sertifikat berdasarkan AJB No. 268, AJB No. 269, AJB No. 270, AJB No. 271 dan AJB No. 272 yang dibuat antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding I/ Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Terbanding III/Tergugat III adalah jual beli yang dilakukan dengan "pura- pura" (proforma) sehingga menghasilkan Akta Jual Beli "pura-pura" dan secara materiil Jual Beli tersebut tidak pernah terjadi sehingga telah melanggar salah satu syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHP yaitu kausa yang halal;

Menimbang, bahwa memang benar Pembanding/semula Penggugat mengakui tentang adanya Perjanjian Kerjasama sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 12 tertanggal 22 Agustus 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Dheasy Susanti, S.H.,M.Kn Notaris & PPAT di Kabupaten Bogor Terbanding III/semula Tergugat III, dalam perjanjian tersebut kapasitas Terbanding I/semula Tergugat I adalah selaku Peminjam sertifikat milik Pembanding/semula Penggugat yaitu :

- 1) Sertifikat Hak Milik No. 398/Pakansari, seluas 820 M2 (delapan ratus dua puluh meter persegi), gambar situasi tertanggal 03-02-1983 No. 716/1983 atas nama YAHYA RAUF;
- 2) Sertifikat Hak Milik No. 5211/Pakansari, seluas 660 M2 (Enam ratus enam puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Halaman 3



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2021/PN Cbi tertanggal 12-05-2011 No. 281/Pakansari/2011, atas nama YAHYA RAUF;

- 3) Sertifikat Hak Milik No. 5212/Pakansari, Seluas 174 M2 (seratus tujuh puluh empat meter persegi), sebagaimana diuraikan surat ukur tertanggal 12-05-2011, Nomor 282/Pakansari/2011, atas nama YAHYA RAUF;
- 4) Sertifikat Hak Milik No. 5226/Pakansari, seluas 662 M2 (enam ratus enam puluh dua meter persegi), diuraikan dalam surat ukur tertanggal 12-05-2011 atas nama YAHYA RAUF;
- 5) Sertifikat Hak Milik No. 5578/Pakansari, seluas 1.008 M2 (seribu delapan Meter persegi) diuraikan surat ukur tertanggal 05-09-2012 No. 413/Pakansari/2012 atas nama YAHYA RAUF;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan tidak menyinggung sama sekali mengenai pelaksanaan perjanjian apakah Terbanding I/semula Tergugat I telah melaksanakan isi Akta Perjanjian Kerjasama atau tidak, namun yang dipermasalahkan adalah justru mengenai keabsahan Terbanding I/semula Tergugat I yang membuat Akta Jual Beli No. 271/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli No. 268/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli 272/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual beli No. 270/2014 tertanggal 27-08-2014, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT yang sama yaitu DHEASY SUSANTI, SH., M.Kn. Notaris/PPAT Kabupaten Bogor (Terbanding III/semula Tergugat III);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum serta Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* yang menyatakan gugatan Pembanding/semula Penggugat tidak dapat diterima, dengan alasan bahwa gugatan Pembanding/semula Penggugat adalah kabur (*obscure libellum*) karena telah mencampur adukkan antara posita yang menguraikan tentang wanprestasi dari Terbanding I/semula Tergugat I dengan petitum gugatan yang menuntut agar Terbanding I/semula Tergugat I, Terbanding II/semula Tergugat II dan Terbanding III/semula Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 355/Pdt.G/2021/PN.Cbi tanggal 5 September 2022 harus dibatalkan, selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding akan memeriksa dan mengadili sendiri perkara ini, dengan pertimbangan hukum serta amar putusan sebagaimana tersebut dibawah ini;

Halaman 57 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan petitum gugatan dari Pemanding/semula Penggugat masing-masing sebagai berikut :

## **DALAM PROVISI :**

Menangguhkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan permohonan oleh Turut Tergugat I melalui Turut Tergugat III terhadap objek jaminan debitur atas nama PT. Petroleum Energi Indonesia (TERGUGAT II), berupa 5 (lima) bidang tanah dalam satu hamparan total seluas 3.324 M2 terdiri dari Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari Lt. 820 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari Lt. 1.008 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari Lt. 662 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/Pakansari Lt. 600 M2, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5212/Pakansari Lt. 174 M2, tercatat atas nama M. YUSUF WAHID (Tergugat) I, berikut bangunan (hotel) yang terletak di Jl. Raya Bogor KM. 46, Ds./Kel. Pakansari Halaman 9 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2021/PN Cbi Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, sampai putusan gugatan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Menimbang, bahwa mengenai dikabulkan atau tidaknya provisi ini sangat erat kaitannya dengan pertimbangan hukum dan amar putusan dalam pokok perkara, maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan menangguhkan pertimbangan hukum mengenai Provisi ini sampai dipertimbangkan pokok perkara sebagaimana tersebut dibawah ini;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan berupa 5 (lima) bidang tanah dalam satu hamparan total seluas 3.324 M2 terdiri dari Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari Lt. 820 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari Lt. 1.008 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari Lt. 662 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/Pakansari Lt. 600 M2, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5212/Pakansari Lt. 174 M2, berikut bangunan (hotel) yang terletak di Jl. Raya Bogor KM. 46, Ds./Kel. Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 58 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan, berupa 5 (lima) bidang tanah dalam satu hamparan total seluas 3.324 M2, terdiri dari :
  - 4.1. Sertifikat Hak Milik No. 398/Pakansari, seluas 820 M2 (delapan ratus dua puluh meter persegi), gambar situasi tertanggal 03-02- 1983 No. 716/1983 tercatat atas nama M. YUSUF WAHID;
  - 4.2. Sertifikat Hak Milik No. 5211/Pakansari, seluas 660 M2 (Enam ratus enam puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 12-05-2011 No. 281/Pakansari/2011, tercatat atas nama M. YUSUF WAHID;
  - 4.3. Sertifikat Hak Milik No. 5212/Pakansari, Seluas 174 M2 (seratus tujuh puluh empat meter persegi), sebagaimana diuraikan surat ukur tertanggal 12-05-2011, Nomor 282/Pakansari/2011, tercatat atas nama M. YUSUF WAHID;
  - 4.4. Sertifikat Hak Milik No. 5226/Pakansari, seluas 662 M2 (enam ratus enam puluh dua meter persegi), diuraikan dalam surat ukur tertanggal 12-05-2011 tercatat atas nama M. YUSUF WAHID;
  - 4.5. Sertifikat Hak Milik No. 5578/Pakansari, seluas 1.008 M2 (seribu delapan Meter persegi) diuraikan surat ukur tertanggal 05-09-2012 No. 413/Pakansari/2012, tercatat atas nama M. YUSUF WAHID; berikut bangunan (hotel) yang terletak di Jl. Raya Bogor KM. 46, Ds./Kel. Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
5. Menyatakan Akta Jual Beli No. 271/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli No. 268/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli 272/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual beli No. 270/2014 tertanggal 27-08-2014 yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III, Jo. Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5212/Pakansari tercatat atas nama M. YUSUF WAHID (TERGUGAT I) adalah tidak sah secara hukum;
6. Menyatakan Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Turut Tergugat I berikut jaminan kredit berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/Pakansari,

Halaman 59 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



Sertifikat Hak Milik Nomor 5212/Pakansari tercatat atas nama M. YUSUF WAHID adalah tidak sah secara hukum;

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi Immateril sebesar Rp. 25.000.000.000,- (Dua Puluh Lima Milyar Rupiah) secara tanggung renteng kepada Penggugat;
8. Menghukum dan memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk meroya sekaligus membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/, Sertifikat Hak Milik Nomor 5212 dari nama M. YUSUF WAHID (Tergugat I) kepada YAHYA RAUF (Penggugat);
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa/Dwangsom sebesar Rp. 1.000.000.000,- setiap harinya keterlambatan melaksanakan bunyi putusan dalam perkara ini;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa untuk masing-masing petitum tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan berupa 5 (lima) bidang tanah dalam satu hamparan total seluas 3.324 M2 terdiri dari Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari Lt. 820 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari Lt. 1.008 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari Lt. 662 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/Pakansari Lt. 600 M2, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5212/Pakansari Lt. 174 M2, berikut bangunan (hotel) yang terletak di Jl. Raya Bogor KM. 46, Ds./Kel. Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;

Menimbang, bahwa mengenai dikabulkan atau ditolaknyanya kedua petitum ini baru akan dipertimbangkan setelah dipertimbangkan petitum-petitum lain terlebih dahulu dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk petitum ketiga : Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 60 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pokok permasalahan dalam perkara ini adalah bahwa Pembanding/semula Penggugat menyatakan keberatan diterbitkannya Akta Jual Beli yang dilakukan antara Pembanding/semula Penggugat dengan Terbanding I/semula Tergugat I atas tanah-tanah milik Pembanding/semula Penggugat yaitu :

1. Akta Jual Beli No. 268/2014 tertanggal 27-08-2014, terhadap Sertifikat Hak Milik No. 398/Pakansari, seluas 820 M2 (delapan ratus dua puluh meter persegi), gambar situasi tertanggal 03-02-1983 No. 716/1983 atas nama YAHYA RAUF;
2. Akta Jual Beli No. 269/2014 tertanggal 27-08-2014, terhadap Sertifikat Hak Milik No. 5211/Pakansari, seluas 660 M2 (Enam ratus enam puluh meter persegi) atas nama YAHYA RAUF;
3. Akta Jual beli No. 270/2014 tertanggal 27-08-2014, terhadap Sertifikat Hak Milik No. 5212/Pakansari, Seluas 174 M2 (seratus tujuh puluh empat meter persegi), sebagaimana diuraikan surat ukur tertanggal 12-05-2011, Nomor 282/Pakansari/2011, atas nama YAHYA RAUF;
4. Akta Jual Beli No. 271/2014 tertanggal 27-08-2014, terhadap Sertifikat Hak Milik No. 5226/Pakansari, seluas 662 M2 (enam ratus enam puluh dua meter persegi), diuraikan dalam surat ukur tertanggal 12-05-2011 atas nama YAHYA RAUF;
5. Akta Jual Beli 272/2014 tertanggal 27-08-2014, terhadap Sertifikat Hak Milik No. 5578/Pakansari, seluas 1.008 M2 (seribu delapan Meter persegi) diuraikan surat ukur tertanggal 05-09-2012 No. 413/Pakansari/2012 atas nama YAHYA RAUF;

yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DHEASY SUSANTI, SH., M.Kn. Notaris/PPAT Kabupaten Bogor (Terbanding III/semula Tergugat III), dengan alasan karena Jual Beli tersebut sebenarnya tidak pernah ada dan sifatnya hanya pura-pura (oroforma), tidak pernah ada pembayaran, sedangkan seluruh obyek jual beli sampai saat ini masih dikuasai oleh Pembanding/semua Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan tentang keabsahan Akta Jual Beli yang dimaksud, terlebih dahulu akan meninjau dan mempertimbangkan dari awal mengenai terbitnya Akta Perjanjian Kerjasama yang dibuat antara Pembanding/semua Penggugat selaku pihak kedua dan Terbanding I/semula Tergugat I sebagai pihak pertama yang dibuat dan ditanda

Halaman 61 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tangani dihadapan yaitu DHEASY SUSANTI, SH., M.Kn. Notaris/PPAT Kabupaten Bogor (Terbanding III/semula Tergugat III), pada tanggal 22 Agustus 2022, tersebut dalam Akta Nomor 12;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dan meneliti isi dari Akta Perjanjian Kerjasama tersebut, ternyata ada kejanggalan yang sangat fatal ditinjau dari segi hukum Perjanjian, yaitu dalam Pasal 1 disebutkan bahwa yang terjadi antara pihak Pertama dan Kedua adalah bahwa pihak Kedua menyetujui bahwa asetnya berupa tanah dan bangunan yakni "Hotel Taman Cibinong II" yang berupa 5 lokasi tanah dan bangunan yang menjadi obyek perkara ini sebagai milik dan atas nama Pihak Kedua akan digunakan oleh pihak Pertama dengan cara "dipinjam" untuk membiayai/Modal Usaha Pihak Pertama dengan perjanjian bahwa akan dikembalikan oleh pihak Pertama kepada pihak Kedua sampai batas waktu Perjanjian yaitu selama 3 (tiga) tahun,yaitu sampai dengan tanggal 22 Agustus 1987, bahwa sertifikat-sertifikat tersebut akan dibalik nama menjadi atas nama pihak Pertama dan selanjutnya pihak Pertama akan menjaminkannya kepada Bank.

Menimbang, bahwa Akta Perjanjian Kerjasama seperti ini dalam hukum perdata dianggap tidak lazim karena untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik, terlebih dahulu harus dilakukan Jual Beli yang sah dihadapan Notaris, selanjutnya pemilik baru bisa menjaminkan Sertifikat tersebut kepada Bank berdasarkan Akta Jual Beli, juga harus dengan tegas dipisahkan apakah Akta tersebut berupa Akta Perjanjian Kerjasama dengan meminjam Sertifikat untuk dijaminkan kepada Bank, atau Akta Perjanjian Jual Beli antara kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, ternyata bersamaan dengan dibuatnya Akta Perjanjian Kerjasama antara pihak Pertama (Terbanding I/semula Tergugat I) dengan pihak Kedua (Pembanding/semula Penggugat) justru telah dibuat pula Akta Kuasa Menjual dihadapan Notaris yang sama yaitu DHEASY SUSANTI, SH., M.Kn. Notaris/PPAT Kabupaten Bogor (Terbanding III/semula Tergugat III) sebagaimana tersebut dalam Akta Nomor 13 tanggal 22 Agustus 2022, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa terdapat kekeliruan yang hakiki dalam peristiwa tersebut, bagaimana bisa bahwa ada sebuah Akta Kuasa Menjual yang obyeknya dalah milik dan atas nama dari yang diberi kuasa itu sendiri, dalam hal ini jelas bahwa kelima Sertifikat Hak Milik yang menjadi obyek sengketa adalah sebagai milik

Halaman 62 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



Pembanding/semula Penggugat, malah pemberi kuasanya adalah Terbanding I/semuaTergugat I, yang bukan pemilik dari tanah-tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya dibuat dan ditanda tangani Akta-Akta Jual Beli masing-masing :

1. Akta Jual Beli No. 268/2014 tertanggal 27-08-2014, terhadap Sertifikat Hak Milik No. 398/Pakansari, seluas 820 M2 (delapan ratus dua puluh meter persegi), gambar situasi tertanggal 03-02-1983 No. 716/1983 atas nama YAHYA RAUF;
2. Akta Jual Beli No. 269/2014 tertanggal 27-08-2014, terhadap Sertifikat Hak Milik No. 5211/Pakansari, seluas 660 M2 (Enam ratus enam puluh meter persegi) atas nama YAHYA RAUF;
3. Akta Jual beli No. 270/2014 tertanggal 27-08-2014, terhadap Sertifikat Hak Milik No. 5212/Pakansari, Seluas 174 M2 (seratus tujuh puluh empat meter persegi), sebagaimana diuraikan surat ukur tertanggal 12-05-2011, Nomor 282/Pakansari/2011, atas nama YAHYA RAUF;
4. Akta Jual Beli No. 271/2014 tertanggal 27-08-2014, terhadap Sertifikat Hak Milik No. 5226/Pakansari, seluas 662 M2 (enam ratus enam puluh dua meter persegi), diuraikan dalam surat ukur tertanggal 12-05-2011 atas nama YAHYA RAUF;
5. Akta Jual Beli 272/2014 tertanggal 27-08-2014, terhadap Sertifikat Hak Milik No. 5578/Pakansari, seluas 1.008 M2 (seribu delapan Meter persegi) diuraikan surat ukur tertanggal 05-09-2012 No. 413/Pakansari/2012 atas nama YAHYA RAUF;

yang juga dibuat dihadapan Notaris/PPAT DHEASY SUSANTI, SH., M.Kn. Notaris/PPAT Kabupaten Bogor (Terbanding III/semula Tergugat III), yaitu 5 (lima) hari setelah dibuatnya Akta Kuasa menjual dari Terbanding I/semula Tergugat I kepada Pembanding/semula Penggugat, yang menurut pengakuan Pembanding/semula Penggugat sebenarnya secara materiil tidak pernah ada Jual Beli tersebut, karena ternyata tidak pernah ada pembayaran atas jual beli tersebut, dan tanah-tanah obyek jual tersebut sampai sekarang masih berada dibawah kekuasaan dan pengelolaan Pembanding/semula Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan keberatan sebagaimana diuraikan oleh Pembanding/semula Penggugat dalam Memori Bandingnya dapat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibenarkan bahwa Jual Beli yang dibuat antara Pembanding/semula Penggugat dengan Terbanding pada tanggal 27 Agustus 1984 dihadapan Notaris/PPAT DHEASY SUSANTI, SH., M.Kn. Notaris/PPAT Kabupaten Bogor (Terbanding III/semula Tergugat III), sebagaimana tersebut dalam Akta-Akta Jual Beli tersebut diatas hanyalah perjanjian Jual Beli pura-pura;

Menimbang, bahwa hal ini sesuai dengan keterangan Saksi Ahli NIA KURNIATI, seorang Ahli Hukum Perdata, Hukum Perikatan dan Hukum Pertanahan pada Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran Bandung yang memberikan keterangan dibawah sumpah dimuka persidangan Pengadilan Tingkat Pertama, yang pada pokoknya menerangkan bahwa dalam suatu perjanjian Jual Beli harus disertai dengan pembayaran yang diikuti penyerahan barang, sehingga suatu perjanjian yang bersifat pura-pura tidak memenuhi syarat obyektif sahnya perjanjian, karena dianggap tidak ada klausula yang halal. Dengan demikian telah ada Perbuatan Melawan Hukum karena adanya unsur kesalahan yang merugikan orang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, maka konsekwensi yuridisnya adalah bahwa perjajian yang dibuat harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum sehingga perjanjian tersebut harus dianggap tidak pernah ada, serta mengembalikan kepemilikan obyek-obyek jual beli dalam keadaan semula;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum agar Terbanding I semula Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Terbanding II/semula Tergugat II juga dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut dalam petitum ketiga dari gugatan Pembanding/semula Pengugat tersebut;

Menimbang, bahwa kedudukan Terbanding II/semula Tergugat II dalam perkara ini sangat erat kaitannya dengan Terbanding I/semula Tergugat I karena Terbanding I/semula Tergugat I adalah selaku Direktur Utama PT Petroleum Energi Indonesia (Terbanding II/semula Tergugat II) yang kemudian berdasarkan Akta Jual Beli No. 268/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli No. 269/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual beli No. 270/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli No. 271/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli 272/2014 tertanggal 27-08-2014 yang dibuat antara Pembanding/semula Penggugat dan

Halaman 64 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding I/semula Tergugat I dihadapan Notaris/PPAT DHEASY SUSANTI, SH., M.Kn. Notaris/PPAT Kabupaten Bogor (Terbanding III/semula Tergugat III) sebagaimana telah dipertimbangkan diatas telah mengajukan pinjaman uang/kredit kepada Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I dengan jaminan tanah-tanah Milik Pembanding/semula Penggugat yaitu dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari luas tanah 820 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari luas tanah 1.008 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari luas tanah 662 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/Pakansari luas tanah 660 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5212/Pakansari luas tanah 174 M2, kelimanya tercatat atas nama M. Yusuf Wahid, terletak di Jl. Raya Bogor KM. 46, Ds./Kel. Pakansari, Kec. Cibinong, Kabupaten Bogor sebagaimana tersebut dalam dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja (KMK) Non Revolving Nomor CRO.JKB/002/KMK/2014, dibuat secara notarial melalui Akta nomor 06 tanggal 16 Januari 2014 dihadapan Wenda Taurusita Amidjaja, SH, Perjanjian Kredit Modal Kerja Non Revolving Nomor CRO.JKB/003/KMK/2014, dibuat secara notarial melalui Akta nomor 07 tanggal 16 Januari 2014 dihadapan Wenda Taurusita Amidjaja, SH. dan Foto Copy Bukti Perjanjian Pemberian Non Cash Loan (SKBDN) Nomor CRO.JKG/132/ NCL/2014, dibuat secara notarial melalui Akta nomor 40 tanggal 28 Agustus 2014 dihadapan Wenda Taurusita Amidjaja, SH;

Menimbang, bahwa dalam kenyataannya Terbanding II/semula Tergugat II telah lalai dalam menjalankan kewajiban pembayaran kredit tersebut, dan hal ini mengakibatkan Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I telah melakukan Tindakan hukum berupa pernyataan bahwa Terbanding II/semula Tergugat II telah lalai/wanprestai (default) sehingga fasilitas kredit Terbanding II/semula Tergugat II dinyatakan jatuh tempo seketika dan kepada Terbanding II/semula Tergugat II diwajibkan untuk membayar/melunasi seluruh kewajibannya kepada Terbanding I/semula Tergugat I;

Menimbang, bahwa berhubung sebagaimana yang sudah dipertimbangkan diatas bahwa perajian yang dibuat yakni berupa Akta Jual Beli No. 268/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli No. 269/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual beli No. 270/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli No. 271/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli 272/2014 tertanggal 27-08-2014 yang dibuat antara Pembanding/semula Penggugat dan Terbanding I/semula Tergugat I dihadapan Notaris/PPAT DHEASY SUSANTI, SH., M.Kn. Notaris/PPAT Kabupaten Bogor (Terbanding III/semula Tergugat III) dinyatakan batal

Halaman 65 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian hukum dan perjanjian tersebut harus dianggap tidak pernah ada, maka Terbanding II/semula Tergugat II juga harus dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan telah merugikan pihak Pembanding/semula Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum dalam gugatan Pembanding/semula Penggugat, yang memohon agar Terbanding II/semula Tergugat II dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk petitum agar Terbanding III/semula Tergugat III dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 105 K/Sip/1972 tanggal 04 Desember 1972 menyatakan :

*“ Akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat kepada pihak yang membuatnya “*

Terbanding III/semula Tergugat III dalam jawabannya juga menyatakan bahwa Terbanding III/semula Tergugat III dalam perkara ini hanya membuat apa yang dikehendaki para pihak, secara hukum tidak ada melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Pembanding/semula Penggugat;

Menimbang, bahwa benar Terbanding III/semula Tergugat III hanya bertindak sebagai Notaris & PPAT, yang memberikan pelayanan pembuatan Akta-Akta sebagaimana yang dikehendaki/dimaksudkan oleh Para pihak, dalam hal ini antara Terbanding I/semula Tergugat I sebagai pihak Kesatu dan Pembanding/semula Penggugat sebagai pihak Kedua dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 12 tanggal 22 Agustus 2022, dan Akta Kuasa Menjual Nomor 13 tanggal 22 Agustus 2022, tapi tidak berarti bahwa Terbanding III/semula Tergugat III hanya bertindak sebagai Notaris & PPAT dapat sedemikian saja membuat Akta hanya atas kehendak para pihak;

Menimbang, bahwa jika dikaitkan dengan tugas dan jabatan Notaris, berdasarkan Pasal 15 UUJN dan peraturan PPAT Nomor 2 tahun 2014, kewenangan Notaris berkaitan juga dengan tanggung jawab dari Notaris tersebut terhadap akta-akta yang dibuatnya, karena dengan adanya sebagian kewenangan negara yang diberikan kepada Notaris maka dengan kewenangan tersebut Notaris juga ikut bertanggung jawab dalam kedudukannya sebagai seorang pejabat umum, dengan demikian, maka seharusnya seorang Notaris

Halaman 66 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG

#### Disclaimer

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



dapat menilai apakah isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak sudah sesuai dengan peraturan dan tidak menyalahi hukum yang berlaku, sebab dalam posisinya sebagai Pejabat Pembuat Akta, Notaris mempunyai kewenangan untuk memberitahu/memberi nasihat atas materi perjanjian yang dibuat oleh para pihak apabila dinilai bahwa perjanjian tersebut tidak benar secara hukum;

Menimbang, bahwa ternyata dalam perkara *a quo*, Terbanding III/semula Tergugat III tidak melakukan hal tersebut, bahkan Terbanding III/semula Tergugat III lebih lanjut telah membuat Akta Kuasa Menjual Nomor 13 yang kemudian diteruskan dengan Akta Jual Beli No. 268/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli No. 269/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual beli No. 270/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli No. 271/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli 272/2014 tertanggal 27-08-2014, padahal jelas bahwa Sertifikat-serifikat yang menjadi obyek sengketa masih atas nama pemiliknya yaitu Yahya Rauf (Pembanding/semula Penggugat), bahwa diantara Terbanding I/semula Tergugat I sebagai pihak Kesatu dan Pembanding/semula Penggugat sebagai pihak Kedua tidak pernah ada pembayaran atas jual beli tersebut, dan senyatanya bahwa obtek-obyek jual beli sampai saat ini masih dibawah penguasaan Pembanding/semula Penggugat yang notabene sebagai pihak kedua dalam Akta-Akta tersebut;

Menimbang, bahwa dengan telah dibuatnya Akta-Akta tersebut oleh Terbanding III/semula Tergugat III, telah menimbulkan kerugian bagi Pembanding/semula Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa petitum ketiga dari Pembanding/semula Penggugat agar Terbanding III/semula Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdsarkan pertimbangan hukum diatas, maka petitum ketiga dari gugatan Pembanding/semula Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum keempat dari gugatan Pembanding/semula Penggugat yaitu agar dinyatakan sah dan berharga sita jaminan, berupa 5 (lima) bidang tanah dalam satu hamparan total seluas 3.324 M2, terdiri dari :

4.1. Sertifikat Hak Milik No. 398/Pakansari, seluas 820 M2 (delapan ratus dua puluh meter persegi), gambar situasi tertanggal 03-02- 1983 No. 716/1983 tercatat atas nama M. YUSUF WAHID;

Halaman 67 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4.2. Sertifikat Hak Milik No. 5211/Pakansari, seluas 660 M2 (Enam ratus enam puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 12-05-2011 No. 281/Pakansari/2011, tercatat atas nama M. YUSUF WAHID;
- 4.3. Sertifikat Hak Milik No. 5212/Pakansari, Seluas 174 M2 (seratus tujuh puluh empat meter persegi), sebagaimana diuraikan surat ukur tertanggal 12-05-2011, Nomor 282/Pakansari/2011, tercatat atas nama M. YUSUF WAHID;
- 4.4. Sertifikat Hak Milik No. 5226/Pakansari, seluas 662 M2 (enam ratus enam puluh dua meter persegi), diuraikan dalam surat ukur tertanggal 12-05-2011 tercatat atas nama M. YUSUF WAHID;
- 4.5. Sertifikat Hak Milik No. 5578/Pakansari, seluas 1.008 M2 (seribu delapan Meter persegi) diuraikan surat ukur tertanggal 05-09-2012 No. 413/Pakansari/2012, tercatat atas nama M. YUSUF WAHID; berikut bangunan (hotel) yang terletak di Jl. Raya Bogor KM. 46, Ds./Kel. Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;

Dikarenakan terhadap objek sengketa tersebut diatas belum dilakukan penyitaan jaminan, maka tuntutan tentang pernyataan sah dan berharga sita jaminan tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk petitum kelima yaitu : Menyatakan Akta Jual Beli No. 271/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli No. 268/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli 272/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual beli No. 270/2014 tertanggal 27-08-2014 yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III, Jo. Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5212/Pakansari tercatat atas nama M. YUSUF WAHID (Terbanding I/semula I) adalah tidak sah secara hukum;

Menimbang, bahwa untuk petitum ini telah dipertimbangkan bersamaan dengan pertimbangan hukum terhadap petitum ketiga sebagaimana tersebut pada halaman 62 aline 3 sampai dengan halaman 63 diatas, bahwa Akta-Akta Jual beli tersebut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, maka petitum keempat dari gugatan Pembanding/semula Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa bilamana diperhatikan dalam petitum kelima ini yang dimohonkan untuk dinyatakan bahwa tidak sah secara hukum hanyalah Akta Jual Beli No. 271/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli No. 268/2014

Halaman 68 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli 272/2014 Halaman 10 dari 57, Akta Jual beli No. 270/2014 tertanggal 27-08-2014 yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III, Jo. Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5212/Pakansari tercatat atas nama M. YUSUF WAHID (Terbanding I/semula I) adalah tidak sah secara hukum, namun ternyata dalam pertimbangan hukum terhadap Akta\_Akta Jual Beli ini mencakup 5 Akta Jual Beli termasuk juga Akta Jual Beli Nomor 269/2014 tertanggal 27-8-2014 sebagaimana jumlah Sertifikat Hak Milik yang menjadi obyek perkara ini sebanyak 5 (lima) Sertifikat Hak Milik masing-masing Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5212/Pakansari tercatat atas nama M. YUSUF WAHID, dan sesuai pula dengan surat-surat bukti P-3 (T.I.II.III-2); P-4 (T.I.II.III-3), P-5 (T.I.II.III-4), P-6 (T.I.II.III-5) dan P-7 (T.I.II.III-6), maka demi hukum berdasarkan azas keadilan, Majelis Hakim Tingkat Banding menganggap bahwa permohonan untuk dinyatakan tidak sah secara hukum sebagaimana tersebut dalam petitum kelima gugatan Pembanding/semula Penggugat adalah termasuk juga terhadap Akta Jual Beli Nomor 269/2014 tertanggal 27-8-2014 yang dibuat antara Pembanding/semula Penggugat dengan Terbanding I/semula Tergugat I, sehingga amar putusan untuk petitum kelima adalah sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang bahwa untuk petitum keenam yaitu : Menyatakan Perjanjian Kredit antara Terbanding I/semula Tergugat I dan Terbanding II/semula Tergugat II dengan Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I berikut jaminan kredit berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5212/Pakansari tercatat atas nama M. YUSUF WAHID adalah tidak sah secara hukum, berhubung Perjanjian Kredit yang menjadi dasar Perjanjian Kredit dengan menggunakan jaminan yang sudah dinyatakan tidak sah/tidak berkekuatan hukum, maka Perjanjian Kredit yang terjadi antara Terbanding II/semula Tergugat II dengan Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I harus dinyatakan tidak sah secara hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, maka petitum keenam dari gugatan Pembanding/semula Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk petitum ketujuh yaitu : Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi Immateril sebesar Rp. 25.000.000.000,- (Dua Puluh Lima Milyar Rupiah) secara tanggung renteng kepada Penggugat, berhubung tidak ada perincian secara jelas mengenai kerugian yang diderita oleh Pembanding/semula Penggugat, maka petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa untuk petitum kedelapan yaitu : Menghukum dan memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk meroya sekaligus membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/, Sertifikat Hak Milik Nomor 5212 dari nama M. YUSUF WAHID (Tergugat I) kepada YAHYA RAUF (Penggugat);

Menimbang, bahwa berhubung sebagaimana sudah dipertimbangkan diatas bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/, Sertifikat Hak Milik Nomor 5212 dari nama M. YUSUF WAHID (Tergugat I) kepada YAHYA RAUF (Penggugat) dinyatakan tidak sah, maka dengan berdasarkan Putusan ini, Pembanding/semula Penggugat dapat mengajukan permohonan kepada Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II untuk menerbitkan Kembali sertifikat tanah untuk dan atas nama Yahya Rauf (Pembanding/semula Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum kedelapan dari gugatan Pembanding/semula Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa untuk petitum kesembilan yaitu : Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat berhubung Terbanding I/semula Tergugat I, Terbanding II/semula Tergugat II dan Terbanding III/semula Tergugat III adalah merupakan Para Tergugat utama dalam perkara ini, maka tentu saja mereka harus tunduk dan patuh pada putusan ini, tanpa harus diminta, sedangkan dalam hal ini demi hukum Majelis Hakim Tingkat Banding akan memerintahkan agar Turut Terbanding I/semula

Halaman 70 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



Turut Tergugat I, Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III/semula Turut Tergugat III tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk petitum kesepuluh yaitu : Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa/Dwangsom sebesar Rp. 1.000.000.000,- setiap harinya keterlambatan melaksanakan bunyi putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berhubung putusan ini tidak ada perintah untuk melakukan suatu prestasi terhadap Para Terbanding/semula Para Tergugat, maka, petitum ini dianggap tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka untuk petitum-petitum yang belum dipertimbangkan yaitu petitum kedua : Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan berupa 5 (lima) bidang tanah dalam satu hamparan total seluas 3.324 M2 terdiri dari Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari Lt. 820 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari Lt. 1.008 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari Lt. 662 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/Pakansari Lt. 600 M2, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5212/Pakansari Lt. 174 M2, berikut bangunan (hotel) yang terletak di Jl. Raya Bogor KM. 46, Ds./Kel. Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, berhubung telah dipertimbangkan dan dinyatakan bahwa:

1. Akta Jual Beli No. 268/2014 tertanggal 27-08-2014, terhadap Sertifikat Hak Milik No. 398/Pakansari, seluas 820 M2 (delapan ratus dua puluh meter persegi), gambar situasi tertanggal 03-02-1983 No. 716/1983 atas nama YAHYA RAUF;
2. Akta Jual Beli No. 269/2014 tertanggal 27-08-2014, terhadap Sertifikat Hak Milik No. 5211/Pakansari, seluas 660 M2 (Enam ratus enam puluh meter persegi) atas nama YAHYA RAUF;
3. Akta Jual beli No. 270/2014 tertanggal 27-08-2014, terhadap Sertifikat Hak Milik No. 5212/Pakansari, Seluas 174 M2 (seratus tujuh puluh empat meter persegi), sebagaimana diuraikan surat ukur tertanggal 12-05-2011, Nomor 282/Pakansari/2011, atas nama YAHYA RAUF;
4. Akta Jual Beli No. 271/2014 tertanggal 27-08-2014, terhadap Sertifikat Hak Milik No. 5226/Pakansari, seluas 662 M2 (enam ratus enam puluh dua meter persegi), diuraikan dalam surat ukur tertanggal 12-05-2011 atas nama YAHYA RAUF



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Akta Jual Beli 272/2014 tertanggal 27-08-2014, terhadap Sertifikat Hak Milik No. 5578/Pakansari, seluas 1.008 M2 (seribu delapan Meter ersegi) diuraikan surat ukur tertanggal 05-09-2012 No. 413/Pakansari/2012 atas nama YAHYA RAUF;

yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DHEASY SUSANTI, SH., M.Kn. Notaris/PPAT Kabupaten Bogor (Terbanding III/semula Tergugat III), telah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum sehingga perjanjian tersebut harus dianggap tidak pernah ada, serta mengembalikan kepemilikan obyek-obyek jual beli dalam keadaan semula, maka tanah-tanah serta bangunan yang menjadi obyek sengketa ini yaitu tanah dan bangunan berupa 5 (lima) bidang tanah dalam satu hamparan total seluas 3.324 M2 terdiri dari Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari Lt. 820 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari Lt. 1.008 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari Lt. 662 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/Pakansari Lt. 600 M2, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5212/Pakansari Lt. 174 M2, berikut bangunan (hotel) yang terletak di Jl. Raya Bogor KM. 46, Ds./Kel. Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, atas nama kepemilikan YAHYA RAUF, secara hukum tetap dimiliki oleh Pembanding/semula Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian untuk petitum kedua ini harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk petitum pertama dari gugatan Pembanding/semula Penggugat yaitu : Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya, berhubung setelah dipertimbangkan masing-masing petitum ternyata ada beberapa petitum yang ditolak dan hanya Sebagian yang dikabulkan, maka untuk petitum pertama ini juga harus dinyatakan ditolak;

## **DALAM PROVISI.**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan tuntutan provisi dari Pembanding/semula Penggugat yaitu : Menangguhkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan permohonan oleh Turut Tergugat I melalui Turut Tergugat III terhadap objek jaminan debitur atas nama PT. Petroleum Energi Indonesia (TERGUGAT II), berupa 5 (lima) bidang tanah dalam satu hamparan total seluas 3.324 M2 terdiri dari Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari Lt. 820 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari Lt. 1.008 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari Lt. 662 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/Pakansari Lt. 600 M2, dan Sertifikat

Halaman 72 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor 5212/Pakansari Lt. 174 M2, tercatat atas nama M. YUSUF WAHID (Tergugat) I, berikut bangunan (hotel) yang terletak di Jl. Raya Bogor KM. 46, Ds./Kel. Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, sampai putusan gugatan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan hal ini juga sudah dipertimbangkan terdahulu, bahwa berhubung Akta Jual Beli antara Pemandang/semula Penggugat dengan Terbanding I/semula Tergugat I, yaitu

1. Akta Jual Beli No. 268/2014 tertanggal 27-08-2014, terhadap Sertifikat Hak Milik No. 398/Pakansari, seluas 820 M2 (delapan ratus dua puluh meter persegi), gambar situasi tertanggal 03-02-1983 No. 716/1983 atas nama YAHYA RAUF;
2. Akta Jual Beli No. 269/2014 tertanggal 27-08-2014, terhadap Sertifikat Hak Milik No. 5211/Pakansari, seluas 660 M2 (Enam ratus enam puluh meter persegi) atas nama YAHYA RAUF;
3. Akta Jual beli No. 270/2014 tertanggal 27-08-2014, terhadap Sertifikat Hak Milik No. 5212/Pakansari, Seluas 174 M2 (seratus tujuh puluh empat meter persegi), sebagaimana diuraikan surat ukur tertanggal 12-05-2011, Nomor 282/Pakansari/2011, atas nama YAHYA RAUF;
4. Akta Jual Beli No. 271/2014 tertanggal 27-08-2014, terhadap Sertifikat Hak Milik No. 5226/Pakansari, seluas 662 M2 (enam ratus enam puluh dua meter persegi), diuraikan dalam surat ukur tertanggal 12-05-2011 atas nama YAHYA RAUF
5. Akta Jual Beli 272/2014 tertanggal 27-08-2014, terhadap Sertifikat Hak Milik No. 5578/Pakansari, seluas 1.008 M2 (seribu delapan Meter ersegi) diuraikan surat ukur tertanggal 05-09-2012 No. 413/Pakansari/2012 atas nama YAHYA RAUF;

yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DHEASY SUSANTI, SH., M.Kn. Notaris/PPAT Kabupaten Bogor (Terbanding III/semula Tergugat III), telah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, maka perbuatan hukum yang berupa Perjanjian Kredit antara Terbanding I/semula Tergugat I dan Terbanding II/semula Tergugat II dengan Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I berikut jaminan kredit berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5212/Pakansari tercatat atas nama M. YUSUF WAHID juga harus dinyatakan

Halaman 73 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



tidak sah secara hukum, karena sudah jelas bahwa barang-barang jaminan tersebut adalah milik Pembanding/semula Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena itu untuk menjamin agar tidak dilakukan Tindakan hukum selanjutnya berupa Eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilakukan oleh Turut Terbanding III/semula Turut Tergugat III atas dasar permintaan dari Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I yang dapat merugikan Pembanding/semula Penggugat, maka sudah selayaknya bahwa tuntutan provisi dari Pembanding/semula Penggugat untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berhubung gugatan Pembanding/semula Penggugat dikabulkan, maka Terbanding I/semula Tergugat I, Terbanding II/semula Tergugat II dan Terbanding III/semula Tergugat III dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul pada kedua tingkat pengadilan, yang pada tingkat banding akan ditentukan sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, dan Perma Nomor 2 Tahun 2019 serta Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 355/Pdt.G/ 2021/PN Cbi tanggal 5 September 2022 yang dimintakan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM EKSEPSI

Menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I tidak dapat diterima;

### DALAM PROVISI :

Menangguhkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan permohonan oleh Turut Tergugat I melalui Turut Tergugat III terhadap objek jaminan debitur atas nama PT. Petroleum Energi Indonesia (TERGUGAT II), berupa 5

Halaman 74 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



(lima) bidang tanah dalam satu hamparan total seluas 3.324 M2 terdiri dari Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari Lt. 820 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari Lt. 1.008 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari Lt. 662 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/Pakansari Lt. 600 M2, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5212/Pakansari Lt. 174 M2, tercatat atas nama M. YUSUF WAHID (Tergugat) I, berikut bangunan (hotel) yang terletak di Jl. Raya Bogor KM. 46, Ds./Kel. Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, sampai putusan gugatan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan berupa 5 (lima) bidang tanah dalam satu hamparan total seluas 3.324 M2 terdiri dari Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari Lt. 820 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari Lt. 1.008 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari Lt. 662 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/Pakansari Lt. 600 M2, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5212/Pakansari Lt. 174 M2, berikut bangunan (hotel) yang terletak di Jl. Raya Bogor KM. 46, Ds./Kel. Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
3. Menyatakan Terbanding I/semula Tergugat I, Terbanding II/semula Tergugat II dan Terbanding III/semula Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 271/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli No. 268/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli Nomor 269/2014 tertanggal 27-08-2014, Akta Jual Beli 272/2014 tertanggal 27-08-2014 dan Akta Jual beli No. 270/2014 tertanggal 27-08-2014 yang dilakukan antara Pembanding/ semula Penggugat dengan Terbanding I/semula Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Terbanding III/semula Tergugat III, Jo. Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari, Sertifikat Hak Milik

Halaman 75 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 5211/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5212/Pakansari tercatat atas nama M. YUSUF WAHID (TERGUGAT I) adalah tidak sah secara hukum;

5. Menyatakan Perjanjian Kredit antara Terbanding I/semula Tergugat I, dengan Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I berikut jaminan kredit berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5578/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5226/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5211/Pakansari, Sertifikat Hak Milik Nomor 5212/Pakansari tercatat atas nama M. YUSUF WAHID adalah tidak sah secara hukum;
6. Menghukum Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III/semula Turut Tergugat III, untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
7. Menghukum Terbanding I/semula Tergugat I, Terbanding III/semula Tergugat II dan Terbanding III/semula Tergugat III, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Pembanding/semula Penggugat untuk selebihnya;

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Senin, tanggal 28 Nopember 2022, oleh kami: Elly Endang Dahliani, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Robert Siahaan, S.H. M.H. dan Untung Widarto, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, Nomor 646/PDT/2022/PT Bdg tanggal 24 Oktober 2022 yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding, Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 13 Desember 2022 oleh Hakim Ketua, dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Asep Gunawan, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Halaman 76 dari 77 halaman Putusan Nomor 646/PDT/2022/PT BDG



Robert Siahaan, S.H., M.H.

Elly Endang Dahliani, S.H., M.H.

Untung Widarto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Asep Gunawan, S.H.

Perincian biaya perkara:

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