



PUTUSAN

Nomor 176 / PDT / 2021 / PT. BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nama : **WAWAN HALIM**
Tempat, Tanggal lahir : Palembang, 23 Desember 1951
Pekerjaan : Wiraswasta
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Kristen
Status Warga Negara : WNI
Alamat : Jl. L.M. Nurtanio No. 99 (dahulu dikenal dengan nama Jl.Garuda No.45), RT/RW. 005/002, Kel. Dungus Cariang, Kec. Andir, Kota Bandung.

Dalam hal ini telah diwakili oleh kuasanya :

MARTIEN, S.H. dan LUKAS MEMORI SETIAWAN TAFANAO, S.H., Advokat dari **KANTOR HUKUM MARTIEN & LUKAS**, beralamat Wisma Monex Lt. 9A, Jl. Asia Afrika No. 113-137, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal **13 Maret 2020**, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

MELAWAN

1. Nama : **SUGIARTO**
Jenis Kelamin : Laki-laki
Status Warga Negara: WNI
Alamat : Jl. Laksda Adisucipto No. 155 D, Ngentak, RT/RW 002/001, Kel. Catur Tunggal, Kec. Depok, Kab. Sleman, Provinsi DIY Yogyakarta; atau beralamat di Jl. Sampangan RT 02 DK II Mantup, Banguntapan, Bantul, Yogyakarta;
2. Nama : **HERLIN PURBONEGORO**
Jenis Kelamin : Perempuan
Status Warga Negara: WNI
Alamat : Jl. Laksda Adisucipto No. 155 D, Ngentak, RT/RW 002/001, Kel. Catur Tunggal, Kec. Depok, Kab. Sleman, Provinsi DIY Yogyakarta.

Halaman 1 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini telah diwakili oleh kuasanya IWAN SETIAWAN K, SH., DANIEL TATAG, SH., PURWONO, SH., GUNAWAN, SH., KENDHIT SEBAIN AF, SH., AIDIL AZHAR, SH., GIBSON M. PANDIANGAN, SH., dan ALBERTUS PUGUH A, S.H. semuanya Pengacara/Advokat-Penasehat Hukum pada kantor Pengacara IWAN SETIAWAN K, SH & REKAN Alamat di Kemetiran Kidul GT.II/758 Pringgokusuman Gedongtengen Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 5 Maret 2021, selanjutnya disebut sebagai **PARA TERBANDING** semula **TERGUGAT I, dan TERGUGAT II** ;

3. Nama : **PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk.**
Alamat : Muamalat Tower, Jl. Prof. Dr. Satrio, Kav. 18, Jakarta (12940), Indonesia

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya NATHANIA ASTRIA C dan DENNY CHANIAGO, dkk kesemuanya selaku Karyawan PT Bank Muamalat Indonesia Tbk, beralamat Muamalat Tower Jl.Prof,Dr.Satrio Kav.18 Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 20 Maret 2020, Untuk selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING I** semula **TURUT TERGUGAT I**;

4. Nama : **VIANNA DEWI T.A. OERIPKARTAWINATA, S.H.**
Pekerjaan : Notaris / PPAT
Alamat : Jl. Gandapura No. 22, Kota Bandung
Untuk selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT II**;

5. Nama : **PT. BANK OCBC NISP, Tbk.**
Branch Office Yogyakarta
Alamat : Jl. Cik Di Tiro No. 7, Yogyakarta (55223).
Selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING III** semula **TURUT TERGUGAT III**;

6. Nama : **PT. BALAI MANDIRI PRASARANA (BALEMAN /BALAI LELANG MANDIRI)**
Alamat : Jl. Senen Raya No. 135, Komp. Ruko Atrium, Blok B/1-2, RT/RW. 09/ 01, Senen, Kec. Senen, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta (DKI), (10410), Indonesia.

Untuk selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING IV** semula **TURUT TERGUGAT IV**;

7. Nama : **Kantor Pertanahan Nasional Kota Bandung**
Alamat : Jl. Soekarno Hatta No. 586, Kota Bandung, Jawa Barat.

Halaman 2 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini telah diwakili oleh kuasanya ENDAH NUROHMAH, dkk, Karyawan BPN Kota Bandung, beralamat di Jalan Soekarno Hatta No.586 Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 30 April 2020, untuk selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING V** semula **TURUT TERGUGAT V**;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 08 April 2021 Nomor 176 / PDT / 2021 / PT. BDG tentang Penunjukkan Hakim Majelis untuk memeriksa, mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 18 Maret 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 18 Maret 2020 dengan Register Nomor 129 / Pdt.G / 2020 / PN Bdg, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada mulanya **PENGGUGAT** adalah pemilik atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2921, yang terletak di Jl. Garuda No. 45 (sekarang di kenal dengan nama Jl. L.M.U. Nurtanio No. 99), Kel. Dunguscariang, Kec. Andir, Kota Bandung, dengan luas keseluruhan 848 m² (Delapan ratus empat puluh delapan meter persegi) berdasarkan Surat Ukur No. 37/Dunguscariang/2001, dengan tanda-tanda batas berupa Tembok Pagar dan Tembok Dinding Bangunan (Selanjutnya disebut SHM No. 2921) tercatat atas nama **PENGGUGAT**;
2. Bahwa sekitar tahun 2010, **PENGGUGAT** kenal dengan **TERGUGAT I**, yang mana **TERGUGAT I** sering melakukan pembelian barang pada **PENGGUGAT** berupa Lakban / Solasi, hingga akhirnya hubungan antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** menjadi menjadi lebih akrab;
3. Bahwa sekitar tahun 2015, **PENGGUGAT** mengalami masalah kesulitan keuangan, hingga akhirnya **PENGGUGAT** menjaminkan beberapa sertifikat Hak Milik (SHM) milik **PENGGUGAT** termasuk SHM No. 2921 tersebut di Bank QNB;
4. Bahwa sekitar tahun 2016, **PENGGUGAT** kembali mengalami kesulitan keuangan dan membutuhkan tambahan untuk modal usaha. Kemudian, **PENGGUGAT** mencoba bercerita atau sharing kepada **TERGUGAT I** mengenai permasalahan yang sedang dialami oleh **PENGGUGAT** tersebut;

Halaman 3 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa atas permasalahan keuangan yang dialami oleh **PENGGUGAT** tersebut, **TERGUGAT I** beberapa kali memberikan pinjaman uang kepada **PENGGUGAT** dengan bunga bervariasi atau dengan total keseluruhan kurang lebih sebesar Rp. 2.000.000.000,- (*Dua milyar rupiah*);
6. Bahwa sekitar akhir tahun 2016, **TERGUGAT I** meminta kepada **PENGGUGAT** untuk dapat melakukan pengembalian terhadap sejumlah uang yang telah dipinjamkan **TERGUGAT I** kepada **PENGGUGAT** berikut dengan bunga pinjamannya. Akan tetapi, pada saat itu **PENGGUGAT** sedang tidak memiliki uang;
7. Bahwa untuk menyelesaikan kewajiban **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** tersebut, maka **PENGGUGAT** meminta kepada **TERGUGAT I** agar bisa membantu **PENGGUGAT** untuk menyelesaikan kewajibannya dengan **TERGUGAT I** tersebut yaitu dengan cara membantu **PENGGUGAT** meminjam sejumlah dana sebesar Rp. 13.000.000.000,- (*Tiga belas milyar rupiah*) di Bank dengan menggunakan jaminan rumah kediaman **PENGGUGAT** (SHM No. 2921), yang mana **TERGUGAT I** akan bertindak sebagai Debitur pada pinjaman atau kredit tersebut. kemudian, sejumlah uang hasil pencairan kredit yang diajukan oleh **TERGUGAT I** tersebut nantinya akan dianggap sebagai pelunasan seluruh hutang **PENGGUGAT** termasuk sebagai pembelian rumah kediaman **PENGGUGAT** (SHM No. 2921);
8. Bahwa tawaran dari **PENGGUGAT** tersebut diterima oleh **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT I** memilih untuk melakukan peminjaman dana yang dimaksud oleh **PENGGUGAT** di Bank OCBC NISP yang berkantor di Jl. Cik Di Tiro No. 7, Yogyakarta (55223) (**TURUT TERGUGAT IV**) atau di daerah domisili tempat tinggal **TERGUGAT I**;
9. Bahwa dalam proses pengurusan pinjaman tersebut, **TERGUGAT I** menyampaikan kepada **PENGGUGAT** supaya proses pengajuan kredit di **TURUT TERGUGAT IV** tersebut berjalan dengan baik dan dana yang dimintakan dapat disetujui serta oleh karena **TERGUGAT I** yang akan menjadi Debitur dengan jaminan SHM 2921 milik **PENGGUGAT** tersebut, maka **TERGUGAT I** seolah-olah akan membeli rumah **PENGGUGAT** dengan harga sebesar Rp. 13.500.000.000 (*Tiga belas milyar lima ratus rupiah*) dan hutang **PENGGUGAT** sebesar kurang lebih Rp. 2.000.000.000 (*Dua milyar rupiah*) dianggap sebagai Uang Muka pembelian rumah kediaman **PENGGUGAT**. Kemudian, apabila nantinya kredit **TERGUGAT I** tersebut telah dicairkan oleh **TURUT TERGUGAT IV**, maka **TERGUGAT I** menyarankan agar sejumlah uang dari hasil kredit di **TURUT TERGUGAT IV** tersebut dapat digunakan sebagai pelunasan kredit **PENGGUGAT** di Bank QNB (dikarenakan SHM No.

Halaman 4 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2921 tersebut masih diagunkan di bank QNB), termasuk sebagai bentuk pelunasan sejumlah uang pinjaman dari **TERGUGAT I** tersebut;

10. Bahwa atas saran dari **TERGUGAT I** tersebut, dikarenakan kondisi keuangan **PENGGUGAT** yang saat itu sedang dalam kondisi tidak baik dan **PENGGUGAT** juga masih memiliki kewajiban pelunasan hutang kepada **TERGUGAT I**, maka **PENGGUGAT** menerima saran dari **TERGUGAT I** tersebut dengan ketentuan bahwa apabila kondisi keuangan **PENGGUGAT** sudah mulai membaik, maka **PENGGUGAT** akan membeli kembali objek *a quo* atau **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** akan menjual secara bersama-sama objek *a quo*. Ketentuan yang disampaikan oleh **PENGGUGAT** tersebut disepakati pula oleh **TERGUGAT I**;
11. Bahwa setelah **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** saling bersepakat terhadap syarat/ketentuan atas objek *a quo*, maka **TERGUGAT I** segera mengurus proses pengajuan kredit di **TURUT TERGUGAT IV**. Adapun besaran plafon kredit yang akan diterima oleh **TERGUGAT I** atas objek rumah kediaman milik **PENGGUGAT** tersebut adalah sebesar Rp. 11.500.000.000 (*Sebelas milyar rupiah*);
12. Bahwa oleh karena pihak yang akan menjaminkan Sertifikat Hak Milik rumah kediaman milik **PENGGUGAT** yaitu SHM No. 2921 tersebut adalah **TERGUGAT I**, maka pihak **TURUT TERGUGAT IV** meminta supaya SHM No. 2921 tersebut dibalik nama, dari nama **PENGGUGAT** menjadi nama **Herlin Purbonegoro (TERGUGAT II)**, yang mana **TERGUGAT II** adalah Istri **TERGUGAT I**;
13. Bahwa pada tanggal 21 Juni 2017, berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan kredit dari Bank OCBC NISP (**TURUT TERGUGAT IV**) No. 030/OL/EMB/0617 tertanggal 21 Juni 2017, diketahui bahwa pengajuan kredit **TERGUGAT I** (yang menggunakan SHM No. 2921) ke **TURUT TERGUGAT IV** tersebut disetujui dengan plafon kredit sejumlah Rp. 11.500.000.000, (*Sebelas milyar lima ratus juta rupiah*), yang mana kredit tersebut merupakan kategori **Fasilitas Kredit EB Commercial Property Loan (EB-CPL B) – tujuan kredit Investasi** dengan jangka waktu kredit 120 (*Seratus dua puluh bulan*) sejak penarikan pertama kali. Akan tetapi, di dalam surat tersebut juga muncul fasilitas kredit lain yaitu **Fasilitas EB KRK (Revolving) – Kredit Modal Kerja** dengan nilai plafon kredit sebesar Rp. 1.500.000.000,- (*Satu milyar lima ratus juta rupiah*). Hal ini sempat membingungkan **PENGGUGAT**, sebab kedua fasilitas kredit tersebut menggunakan jaminan yang sama yaitu menggunakan jaminan SHM No. 2921 milik **PENGGUGAT**;

Halaman 5 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa adapun isi dari Surat Pemberitahuan Persetujuan kredit dari Bank OCBC NISP (**TURUT TERGUGAT IV**) No. 030/OL/EMB/0617 tertanggal 21 Juni 2017, yaitu sebagai berikut:

Persyaratan dan Covenant:

1. Dana hasil Pencairan akan di RTGS dengan rincian sebagai berikut:
 - Rp. 8.000.000.000,- ke rekening Bank QNB Indonesia dengan No. 1300-002965-002 atas nama PT. Multi Sahat Sejat;
 - Sisanya Rp. 3.500.000.000,- ke Rekening BCA Cabang Asia Afrika No. 0083154699 Rekening atas nama Wawan Halim;
2. Debitur bersedia membuat IMB tambahan / sesuai peruntukan apabila sewaktu-waktu Bank membutuhkan;
3. Aset yang dibeli digunakan untuk usaha Debitur dibidang Trading ATK;
4. Sertifikat dibalik Nama ke atas nama **Herlin Purbonegoro** (Istri Cadeb);
5. Independent Appraisal sesuai ketentuan;
6. Blokir HC 1 X cicilan CPL (Asumsi bunga ditambah + pokok cicilan pertama).

Persyaratan dan Ketentuan Pencairan:

1. Melampirkan bukti transaksi Rp. 13.500.000.000,- atas property **yang dibiayai sebelum pencairan** (Menyerahkan bukti DP yang telah dibayarkan kepada Wawan Halim melalui rekening an. PT. Multi Sahabat Sejati atau bukti kepemilikan DP direkening debitur);
2. Jual Beli Take Over dilakukan sesuai ketentuan.

Bahwa bila merujuk pada sistem atau cara pencairan yang tercantum dalam surat tersebut di atas yaitu pada bagian **Persyaratan dan Covenant poin 1**, maka diketahui jumlah uang yang dicairkan tersebut adalah sebesar Rp. 11.500.000.000, (*Sebelas milyar lima ratus juta rupiah*) atau merupakan kategori **Fasilitas Kredit EB Commercial Property Loan (EB-CPL B) – tujuan kredit Investasi**. Lalu untuk apa **Fasilitas EB KRK (Revolving) – Kredit Modal Kerja** dengan nilai plafon kredit sebesar Rp. 1.500.000.000,- (*Satu milyar lima ratus juta rupiah*)? Sedangkan pada faktanya **Kredit EB Commercial Property Loan (EB-CPL B) – tujuan kredit Investasi** masih menggunakan jaminan **SHM No. 2921** milik **PENGGUGAT** ?

15. Bahwa pada tanggal 22 Juni 2017, dilaksanakan proses pencairan kredit dengan cara merujuk pada Surat yang diterbitkan Bank OCBC NISP (**TURUT TERGUGAT IV**) No. 030/OL/EMB/0617 tertanggal 21 Juni 2017. Adapun proses pencairan kredit yang dimaksud dilaksanakan dengan cara Real Time

Halaman 6 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / 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

Gross Settlement (RTGS) dan diterima **PENGGUGAT** melalui rekening perusahaan milik **PENGGUGAT** di Bank QNB Indonesia yaitu sebesar Rp. 8.000.000.000,- (*Delapan milyar rupiah*) yang mana sejumlah uang tersebut akan digunakan untuk melunasi dan mengambil kembali SHM No. 2921 atas nama **PENGGUGAT** yang pada saat itu berada di Bank QNB Indonesia. Setelah transaksi tersebut dilakukan, maka pada saat itu juga dilakukan RTGS ke rekening BCA milik pribadi **PENGGUGAT** dengan jumlah sebesar Rp. 3.500.000.000,- (*Tiga milyar lima ratus juta rupiah*), **sehingga total transaksi tersebut adalah sebesar Rp. 11.500.000.000, (Sebelas milyar lima ratus juta rupiah)**;

16. Bahwa proses pencairan kredit yang dimaksud pada poin 15 di atas, pada mulanya membuat **PENGGUGAT** curiga, sebab bagaimana mungkin uang sebesar Rp. 8.000.000.000,- (*Delapan milyar rupiah*) dan sebesar Rp. 3.500.000.000,- (*Tiga milyar lima ratus juta rupiah*) yang diketahui diperoleh **TERGUGAT I** dari fasilitas kredit dari **TURUT TERGUGAT IV** dengan menggunakan jaminan SHM No. 2921 milik **PENGGUGAT** tersebut bisa dicairkan, sedangkan pada faktanya jual beli antara **TERGUGAT II** dengan **PENGGUGAT** atas jaminan yang digunakan oleh **TERGUGAT I** tersebut, barulah dilaksanakan pada 12-07-2017 (*Dua belas juli dua ribu tujuh belas*) berdasarkan Akta Jual Beli No. 80/2017 tertanggal 12-07-2017 (*Dua belas juli dua ribu tujuh belas*) yang dibuat oleh dan/atau dihadapan **TURUT TERGUGAT II** (selanjutnya disebut (AJB No. 80/2017). **Artinya lebih dahulu dilakukan pencairan kredit atas SHM 2921 atas nama PENGGUGAT, baru kemudian dilakukan Jual Beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II terhadap SHM 2921 tersebut**;

17. Bahwa setelah **PENGGUGAT** menerima uang sejumlah Rp. 3.500.000.000,- (*Tiga milyar lima ratus juta rupiah*) tersebut, **TERGUGAT I** bersama-sama **TERGUGAT II** meminta supaya **PENGGUGAT** membayarkan biaya pajak penjual dan pembeli terhadap transaksi jual beli atas SHM No. 2921 tersebut sejumlah Rp. 737.988.800,- (*Tujuh ratus tiga puluh tujuh juta Sembilan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus rupiah*) ke rekening BCA milik **TERGUGAT II** tertanggal 22 Juni 2017, dengan asumsi bahwa oleh karena **PENGGUGAT** lah yang menawarkan menjual tanah dan bangunan tersebut, maka konsekuensi menurut **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** pajak tersebut harus ditanggung seluruhnya oleh **PENGGUGAT**. Sedangkan berdasarkan bukti setoran pajak, yang menjadi beban pajak **PENGGUGAT** selaku penjual hanya sebesar Rp. 212.500.000,- (*Dua ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah*);

Halaman 7 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa **TERGUGAT I** bersama-sama dengan **TERGUGAT II** kembali meminta sejumlah uang kepada **PENGGUGAT** sebesar Rp. 21.500.000,- (*Dua puluh satu juta lima ratus ribu rupiah*), dengan alasan untuk membayarkan angsuran bunga kredit Bank OCBC NISP (**TURUT TERGUGAT IV**). Dikarenakan **PENGGUGAT** merasa telah dibantu oleh **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**, maka permintaan sejumlah uang tersebut dibayarkan oleh **PENGGUGAT** melalui Bilyet Giro MNC Bank No. GC 168586 tertanggal 24 Agustus 2017. Padahal diketahui bahwa sejumlah uang tersebut pada faktanya adalah untuk pembayaran **Fasilitas EB KRK (Revolving) – Kredit Modal Kerja** dengan nilai plafon kredit sebesar Rp. 1.500.000.000,- (*Satu milyar lima ratus juta rupiah*), yang mana kredit tersebut dinikmati sendiri oleh **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**;
19. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan dalam gugatan ini, maka adapun total kerugian **PENGGUGAT** dari proses kredit yang menggunakan jaminan SHM No. 2921 tersebut adalah **Rp. 2.046.988.800** (*Dua milyar empat puluh enam juta semiblan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus rupiah*);
20. Berdasarkan hal tersebut di atas, artinya apabila merujuk pada harga awal yang disampaikan oleh **PENGGUGAT** yaitu sebesar Rp. 13.000.000.000 (*Tiga belas milyar rupiah*), maka **PENGGUGAT** hanya menerima hasil penjualan rumah kediaman miliknya sebesar Rp. 10.953.011.200,- (*Sepuluh milyar tujuh ratus Sembilan ratus lima puluh tiga juta sebelas ribu dua ratus rupiah*);
21. Bahwa perbuatan curang yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** tidak hanya terjadi pada hal tersebut di atas, akan tetapi **PENGGUGAT** baru mengetahui, ternyata saat ini pihak **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** sudah mengalihkan objek *a quo* (SHM No. 2921) kepada **TURUT TERGUGAT I**;
22. Bahwa pada tanggal 12 Maret 2020, **TERGUGAT I** mengirimkan kepada **PENGGUGAT** melalui staf kantor **PENGGUGAT** melalui percakapan via WhatsApp berupa Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi dari **TURUT TERGUGAT I** No. 399/SAM-SRT/3/2020 tertanggal 06 Maret 2020. **PENGGUGAT** pun merasa kaget setelah mengetahui pemberitahuan Lelang tersebut dan **PENGGUGAT** merasa dirugikan akibat perbuatan curang dari **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** tersebut;
23. Bahwa di dalam surat yang diterbitkan oleh **TURUT TERGUGAT I** tersebut ternyata Lelang yang akan dilaksanakan tersebut merupakan pengajuan yang disampaikan oleh **TURUT TERGUGAT III** selaku balai Lelang swasta (PT. Balai Mandiri Prasarana/ Baleman/ Bali lelang Mandiri);

Halaman 8 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa setelah mengetahui hal tersebut, maka **PENGGUGAT** akan berupaya memperjuangkan haknya dan mengajukan permohonan pemblokiran terhadap objek *a quo* ke **TURUT TERGUGAT IV**, dengan tujuan agar yang menjadi Hak **PENGGUGAT** diselesaikan oleh **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**;

25. Bahwa oleh karena pada waktu penandatanganan AJB No. 80/2017, **TURUT TERGUGAT II** tidak memberikan Salinan AJB kepada **PENGGUGAT**, maka pada tanggal 16 Maret 2020 **PENGGUGAT** menghubungi **TURUT TERGUGAT II** untuk meminta Salinan AJB tersebut. Akan tetapi **TURUT TERGUGAT II** justru menyampaikan Salinan AJB tersebut tidak bisa diserahkan kepada **PENGGUGAT** dengan alasan hanya Pembeli saja yang perlu menerima Salinan Asli AJB, sedangkan kepada **PENGGUGAT** akan diberikan fotocopy Salinan AJB, yang mana dijanjikan akan diberikan kepada **PENGGUGAT** pada tanggal 17 Maret 2020;

Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 102 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi sebagai berikut:

- Pasal 102 :

*Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, **sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.***

Bahwa berdasarkan Pasal 102 di atas, sudah semestinya **PENGGUGAT** sebagai pihak Penjual atau pihak yang bersangkutan berhak untuk mendapatkan salinan AJB No. 80/2017, namun pada faktanya **TURUT TERGUGAT II** justru tidak mau memberikan Salinan AJB tersebut kepada **PENGGUGAT**. Hal ini juga menimbulkan kecurigaan bagi **PENGGUGAT** dan atas pernyataan **TURUT TERGUGAT II** tersebut **PENGGUGAT** menduga adanya persekongkolan antara **TURUT TERGUGAT II** dengan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**;

Bahwa selain kecurigaan adanya niat buruk antara **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** dengan **TURUT TERGUGAT II**, **PENGGUGAT** juga mencurigai adanya niat buruk dalam proses pencairan kredit antara **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** dengan **TURUT TERGUGAT IV** yang mana hal tersebut ada hubungannya dengan nilai Jual beli yang tercantum di dalam AJB No. 80/2017 yang tercatat transaksi jual beli dilakukan dengan harga Rp. 8.500.000.000,- (*Delapan milyar lima ratus juta rupiah*), sedangkan **TURUT TERGUGAT IV** melalui suratnya No. 030/OL/EMB/0617 tertanggal 21 Juni 2017, menerangkan

Halaman 9 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / 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

transaksi atas objek sengketa *a quo* sebesar Rp. 13.500.000.000,- (*tiga belas milyar lima ratus juta rupiah*);

26. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara berbunyi sebagai berikut:

“Tiap-tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, dengan menggantikan kerugian tersebut;”

Bahwa adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara yang dimaksud dalam gugatan ini adalah sebagai berikut:

a. Unsur Melawan Hukum:

Adapun unsur Melawan Hukum yang dimaksud dalam gugatan ini adalah perbuatan curang yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** dalam proses pinjaman / kredit dari **TURUT TERGUGAT IV**, yang mana dari proses kredit tersebut menjadi langkah perbuatan curang **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** yaitu untuk mengambil keuntungan dari jaminan kredit yang diserahkan kepada **TURUT TERGUGAT IV** berupa SHM No. 2921 milik **PENGGUGAT**, sehingga **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** memperoleh dan/atau menikmati **Fasilitas EB KRK (Revolving) – Kredit Modal Kerja** dengan nilai plafon kredit sebesar Rp. 1.500.000.000,- (*Satu milyar lima ratus juta rupiah*), yang mana pada saat itu juga kondisi keuangan **PENGGUGAT** sedang dalam keadaan tidak baik;

b. Unsur Kesalahan:

Unsur kesalahan yang dimaksud dalam gugatan ini adalah **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** dengan sengaja mengalihkan kredit kepada **TURUT TERGUGAT I** dan tidak membayarkan angsuran kredit tersebut, supaya **PENGGUGAT** kehilangan rumah kediaman miliknya, yang mana sampai dengan gugatan ini diajukan **PENGGUGAT** masih tetap tinggal di objek *a quo*. Selain itu, kesengajaan yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** dalam menjebak **PENGGUGAT** adalah terlihat dari tidak adanya tindakan yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** atas objek tersebut, padahal faktanya SHM No. 2921 tersebut telah beralih menjadi milik **TERGUGAT II**;

c. Unsur Sebab-Akibat:

Bahwa unsur sebab akibat dalam gugatan ini yaitu atas perbuatan curang yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** mengakibatkan **PENGGUGAT** terpaksa akan kehilangan rumah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kediamannya yang sampai dengan saat ini masih dihuni oleh **PENGGUGAT** dan sekaligus menjadi tempat usaha **PENGGUGAT** untuk kelangsungan hidupnya, yang mana diketahui saat ini rumah tersebut akan dilelang oleh **TURUT TERGUGAT I** berdasarkan Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi dari **TURUT TERGUGAT I** No. 399/SAM-SRT/3/2020 tertanggal 06 Maret 2020, yang dikirimkan oleh **TERGUGAT I** melalui percakapan via WhatsApp kepada **PENGGUGAT** melalui staff kantor **PENGGUGAT**;

d. Unsur Kerugian:

Bahwa atas tindakan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** tersebut **PENGGUGAT** mengalami kerugian yang nyata di derita (Materiil) dan kerugian yang akan terjadi (Immateriil) dengan total kerugian sebesar **Rp. 2.546.988.800,- (Dua milyar lima ratus empat puluh enam juta Sembilan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus rupiah)**, dengan rincian sebagai berikut:

1) KERUGIAN MATERIIL:

- **PENGGUGAT** terpaksa akan kehilangan rumah kediamannya karena akan dilelang oleh **TURUT TERGUGAT I** dengan **TURUT TERGUGAT III**;
- Perbuatan curang **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** yang memanfaatkan SHM No. 2921 untuk mendapatkan **Fasilitas EB KRK (Revolving) – Kredit Modal Kerja** dengan nilai plafon kredit sebesar Rp. 1.500.000.000,- (*Satu milyar lima ratus juta rupiah*);
- **PENGGUGAT** mengalami kerugian dengan menanggung pajak Pembeli (**TERGUGAT II**) dan membayar bunga angsuran **Fasilitas EB KRK (Revolving) – Kredit Modal Kerja** yang dinikmati oleh **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**. Adapun rinciannya sebagai berikut:
 - a. Kerugian dengan menanggung pajak, yang mana **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** meminta supaya **PENGGUGAT** melakukan pembayaran untuk seluruh Pajak sejumlah Rp. 737.988.800,- (*Tujuh ratus tiga puluh tujuh puluh Sembilan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus rupiah*). Sedangkan pada faktanya di dalam jumlah uang tersebut pajak yang semestinya ditanggung oleh **PENGGUGAT** hanya sebesar Rp. 212.500.000,- (*Dua ratus dua belas juta lima ratus rupiah*). Artinya apabila dikurangi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan pajak **PENGGUGAT**, maka kerugian yang diderita oleh **PENGGUGAT** adalah sebesar Rp. 525.488.800 (*Lima ratus dua puluh lima juta empat ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus rupiah*);

- b. Kerugian **PENGGUGAT** dengan membayar bunga **Fasilitas EB KRK (Revolving) – Kredit Modal Kerja** yang dinikmati oleh **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** yaitu sebesar Rp. 21.500.000,- (*Dua puluh satu juta lima ratus ribu rupiah*);

Berdasarkan uraian di atas, maka **total kerugian yang nyata (Materiil)** di derita oleh **PENGGUGAT** adalah sebesar Rp. **2.046.988.800** (*Dua milyar empat puluh enam juta semiblan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus rupiah*);

2) KERUGIAN IMMATERIIL:

Bahwa atas perbuatan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** tersebut, selain harus kehilangan rumah kediaman, **PENGGUGAT** juga terpaksa harus kehilangan tempat usaha yang telah dirintisnya sejak lama. Sehingga hal tersebut dapat berakibat pada penurunan omset (penghasilan) **PENGGUGAT**, yang mana apabila rumah tersebut di Lelang, maka **PENGGUGAT** akan mengalami kerugian yaitu sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) per bulan;

27. Bahwa ketentuan perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdara di atas, mengandung makna luas atau tidak hanya perbuatan yang melanggar undang-undang tetapi **meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup dan/atau kebiasaan dalam masyarakat**. Oleh karena itu, **PENGGUGAT** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar dapat memberikan rasa keadilan kepada **PENGGUGAT** dengan memperhatikan perbuatan yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** tersebut;

28. Bahwa sebagaimana diatur dalam pasal 463 Rv yang isinya sebagai berikut:

Halaman 12 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Apabila juru sita akan melakukan penyitaan dan menemukan barang-barang yang akan disita sebelumnya telah disita, maka juru sita tidak dapat melakukan penyitaan lagi. Namun juru sita mempunyai wewenang untuk mempersamakan barang-barang yang disita dengan Berita Acara Penyitaan yang harus diperlihatkan oleh tersita kepadanya. Juru sita kemudian dapat menyita barang-barang yang tidak disebut dalam Berita Acara itu dan segera kepada penyita pertama untuk menjual barang-barang tersebut secara bersamaan dalam waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 466 Rv. Berita Acara sita persamaan ini berlaku sebagai sarana pencegahan hasil lelang kepada penyita pertama"

Bahwa oleh karena **TURUT TERGUGAT I** dan **TURUT TERGUGAT III** berencana akan melakukan lelang eksekusi terhadap rumah kediaman milik **PENGGUGAT** berdasarkan Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi dari **TURUT TERGUGAT I** No. 399/SAM-SRT/3/2020 tertanggal 06 Maret 2020, sedangkan hingga saat ini **PENGGUGAT** masih menghuni rumah tersebut (objek sengketa), maka sangat rasional apabila **PENGGUGAT** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk dapat **meletakkan Sita Persamaan (Vergelijkend Beslag) terhadap tanah dan bangunan** berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2921, yang terletak di Jl. Garuda No. 45 (sekarang di kenal dengan nama Jl. L.M.U. Nurtanio No. 99), Kel. Dunguscariang, Kec. Andir, Kota Bandung, dengan luas keseluruhan 848 m² (Delapan ratus empat puluh delapan meter persegi) berdasarkan Surat Ukur No. 37/Dunguscariang/2001, dengan tanda-tanda batas berupa Tembok Pagar dan Tembok Dinding Bangunan, yang saat ini tercatat atas nama **TERGUGAT II**;

29. Bahwa apabila Lelang Eksekusi dilaksanakan dengan berdasar pada Sita Persamaan yang diletakkan atas tanah dan bangunan tersebut, maka **PENGGUGAT** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, agar limit lelang terhadap objek *a quo* sebesar Rp. 22.000.000.000, (Dua puluh dua milyar rupiah);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini **PENGGUGAT** memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menjatuhkan putusan atas perkara ini sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Halaman 13 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Sah dan berharga Sita Persamaan (*Vergelijkend Beslag*) terhadap tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2921, yang terletak di Jl. Garuda No. 45 (*sekarang di kenal dengan nama Jl. L.M.U. Nurtanio No. 99*), Kel. Dunguscariang, Kec. Andir, Kota Bandung, dengan luas keseluruhan 848 m² (*Delapan ratus empat puluh delapan meter persegi*) berdasarkan Surat Ukur No. 37 / Dunguscariang / 2001, dengan tanda-tanda batas berupa Tembok Pagar dan Tembok Dinding Bangunan, yang saat ini tercatat atas nama **TERGUGAT II**;
- Menyatakan sah dan berharga nilai limit Lelang atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2921, yang terletak di Jl. Garuda No. 45 (*sekarang di kenal dengan nama Jl. L.M.U. Nurtanio No. 99*), Kel. Dunguscariang, Kec. Andir, Kota Bandung, dengan luas keseluruhan 848 m² (*Delapan ratus empat puluh delapan meter persegi*) berdasarkan Surat Ukur No. 37/Dunguscariang/2001, dengan tanda-tanda batas berupa Tembok Pagar dan Tembok Dinding Bangunan, yang saat ini tercatat atas nama **TERGUGAT II** adalah sebesar Rp. 22.000.000.000, (*Dua puluh dua milyar rupiah*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*);
3. Menghukum **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk membayar kerugian yang dialami oleh **PENGGUGAT**, dengan total kerugian sebesar **Rp. 2.546.988.800,-** (*Dua milyar lima ratus empat puluh enam juta Sembilan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus rupiah*), dengan rincian sebagai berikut:

KERUGIAN MATERIIL:

- **PENGGUGAT** terpaksa akan kehilangan rumah kediamannya karena akan dilelang oleh **TURUT TERGUGAT I** dengan **TURUT TERGUGAT III**;
- Perbuatan curang **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** yang memanfaatkan SHM No. 2921 untuk mendapatkan **Fasilitas EB KRK (Revolving) – Kredit Modal Kerja** dengan nilai plafon kredit sebesar Rp. 1.500.000.000,- (*Satu milyar lima ratus juta rupiah*);
- **PENGGUGAT** mengalami kerugian dengan menanggung pajak Pembeli (**TERGUGAT II**) dan membayar bunga angsuran

Halaman 14 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fasilitas EB KRK (Revolving) – Kredit Modal Kerja yang dinikmati oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II. Adapun rinciannya sebagai berikut:

- a. Kerugian dengan menanggung pajak, yang mana TERGUGAT I dan TERGUGAT II meminta supaya PENGGUGAT melakukan pembayaran untuk seluruh Pajak sejumlah Rp. 737.988.800,- (*Tujuh ratus tiga puluh tujuh puluh Sembilan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus rupiah*). Sedangkan pada faktanya di dalam jumlah uang tersebut pajak yang semestinya ditanggung oleh PENGGUGAT hanya sebesar Rp. 212.500.000,- (*Dua ratus dua belas juta lima ratus rupiah*). Artinya apabila dikurangi dengan pajak PENGGUGAT, maka kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 525.488.800 (*Lima ratus dua puluh lima juta empat ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus rupiah*);
- b. Kerugian PENGGUGAT dengan membayar bunga Fasilitas EB KRK (Revolving) – Kredit Modal Kerja yang dinikmati oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II yaitu sebesar Rp. 21.500.000,- (*Dua puluh satu juta lima ratus ribu rupiah*);

Berdasarkan uraian di atas, maka **total kerugian yang nyata (Materiil) di derita oleh PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 2.046.988.800 (*Dua milyar empat puluh enam juta semiblan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus rupiah*)**;

KERUGIAN IMMATERIIL:

Bahwa atas perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut, selain harus kehilangan rumah kediaman, PENGGUGAT juga terpaksa harus kehilangan tempat usaha yang telah dirintisnya sejak lama. Sehingga hal tersebut dapat berakibat pada penurunan omset (penghasilan) PENGGUGAT, yang mana apabila rumah tersebut di Lelang, maka PENGGUGAT akan mengalami kerugian yaitu sebesar **Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) per bulan**;

4. Menyatakan sah dan berharga agar TERGUGAT I dan TERGUGAT II membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) per hari apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II lalai memenuhi putusan Pengadilan ini;

Halaman 15 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum **TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV** dan **TURUT TERGUGAT V** untuk tunduk dan taat terhadap putusan perkara *a quo*;
6. Membebankan seluruh biaya perkara ini kepada **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawaban, tertanggal 15 September 2020, sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalih-dalih posita gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakuinya sebagai benar.
2. Bahwa eksepsi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai berikut:

Eksepsi tentang kompetensi relatif

1. Bahwa menurut hukum sebagaimana ketentuan pasal 118 ayat (1) HIR, gugatan diajukan ditempat tinggal Tergugat (*asas actor sequitur rei*). Berdasarkan fakta dan data kependudukan alamat dan tempat tinggal Tergugat I dan Tergugat II adalah di Jln. Laksda Adisucipto No. 155D/Ngentak RT/RW. 02/01 Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman – Provinsi D. I. Yogyakarta, maka menurut hukum Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo*.
2. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat *a quo* diajukan di Pengadilan Negeri Bandung, maka gugatan *a quo* bertentangan dengan *asas actor sequitur rei* sebagaimana ketentuan pasal 118 ayat (1) HIR sehingga –*mutatis mutandis*– harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Eksepsi tentang Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)

1. Bahwa tanah dan bangunan yang semula milik Penggugat dan dijual kepada Tergugat II yang menjadi jaminan hutang kepada Turut Tergugat IV adalah merupakan asset CV. Istana Siswa. Sehingga menurut hukum, CV. Istana Siswa yang berkedudukan di Bantul Yogyakarta harus dijadikan sebagai pihak dalam perkara gugatan *a quo*. Oleh karena CV. Istana Siswa tidak

Halaman 16 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijadikan sebagai pihak berperkara dalam gugatan *a quo*, maka menjadikan gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga-*mutatis mutandis*-gugatan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima menurut hukum (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

2. Bahwa lebih dari itu, apabila merujuk Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi No. 399/SAM-SRT/3/2020 tanggal 6 Maret 2020 telah ternyata bahwa berdasarkan penetapan dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung Nomor 318/WKN.8/KNL.01/2020, lelang akan diselenggarakan pada tanggal 20 Maret 2020. Dengan demikian, menurut hukum Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung harus dijadikan pihak dalam perkara *a quo*. Sehingga oleh karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung tidak dijadikan sebagai pihak berperkara dalam gugatan *a quo*, maka menurut hukum menjadikan gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga – *mutatis mutandis*– gugatan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima menurut hukum (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Eksepsi tentang bentuk gugatan

1. Bahwa sebagaimana posita 22, posita 23, dan posita 24 gugatan Penggugat tertanggal 18 Maret 2020 *a quo* ternyata gugatan diajukan terhadap Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi No. 399/SAM-SRT/3/2020 tanggal 6 Maret 2020, sehingga menurut hukum, upaya hukum atas adanya lelang eksekusi adalah perlawanan (*verzet*) sebagaimana ketentuan pasal 195 ayat (6) HIR maupun yang ditegaskan dalam pasal 378 Rv.

Apalagi jika merujuk Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi tanggal 6 Maret 2020 No. 399/SAM-SRT/3/2020 telah ternyata bahwa berdasarkan **penetapan dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung** Nomor 318/WKN.8/KNL.01/2020 lelang akan diselenggarakan pada tanggal 20 Maret 2020. Dengan demikian menurut hukum telah jelas dan pasti bahwa upaya hukum yang dapat dilakukan adalah perlawanan (*verzet*), bukan gugatan biasa sebagaimana gugatan Penggugat *a quo*.

2. Bahwa melihat pada posita 28 gugatan dimana Penggugat telah mendasarkan pada pasal 463 Rv tentang penyitaan maupun hasil lelang, dan melihat posita 29 gugatan yang menunjukkan keinginan Penggugat atas limit lelang terhadap obyek lelang eksekusi *a quo*, maka telah jelas bahwa gugatan Penggugat *a quo* adalah terhadap Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Nomor 399/SAM-SRT/3/2020 tanggal 6 Maret 2020.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa lebih dari itu, jika melihat pada gugatan Penggugat *a quo* yang memuat tuntutan provisi telah terlihat dengan jelas bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat *a quo* adalah berkaitan dengan adanya Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Nomor 399/SAM-SRT/3/2020 tanggal 6 Maret 2020.
4. Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana tersebut diatas, maka menurut hukum gugatan harus diajukan dalam bentuk perlawanan (*verzet*). Dan oleh karena gugatan Penggugat *a quo* diajukan dalam bentuk gugatan biasa yang bertitel guatan perbuatan melawan hukum, maka harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Eksepsi tentang Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*obscuur libel*)

1. Bahwa gugatan Penggugat *a quo* adalah tentang perbuatan melawan hukum yang mendasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara, akan tetapi dalam posita-posita gugatannya justru mendasarkan adanya Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Nomor 399/SAM-SRT/3/2020 tanggal 6 Maret 2020 beserta ketentuan yang ada pada pasal 463 Rv yang mengatur tentang penyitaan maupun hasil lelang. Dengan demikian gugatan Penggugat *a quo* adalah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), yang oleh karenanya –*mutatis mutandis*– harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil dan dasar hukum yang termuat dalam eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bagian Pokok Perkara.
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakuinya sebagai benar.
3. Bahwa perbuatan melawan hukum yang didalihkan Penggugat dalam posita-posita gugatan *a quo* adalah tidak benar sama sekali.
4. Bahwa yang menjadi obyek lelang dalam lelang eksekusi sebagaimana yang akan diselenggarakan oleh KPKNL Bandung berdasarkan Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Nomor 399/SAM-SRT/3/2020 tanggal 6 Maret 2020 adalah merupakan asset CV. Istana Siswa berkedudukan di Bantul D. I. Yogyakarta. Peralihan mana berdasar jual beli antara Penggugat selaku penjual dan Tergugat II selaku pembeli sebagaimana tertuang dalam Akte Jual Beli Nomor 80/2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II.

Dengan demikian posita 1 gugatan *a quo* yang menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan yang menjadi obyek lelang eksekusi

Halaman 18 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Nomor 399/SAM-SRT/3/2020 tanggal 6 Maret 2020 adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum.

5. Bahwa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam posita 1 sampai posita 10 bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menjaminkan tanah dan bangunan yang menjadi obyek lelang eksekusi dalam Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Nomor 399/SAM-SRT/3/2020 tanggal 6 Maret 2020 adalah terjadi karena **atas permintaan Penggugat sendiri yang kala itu Penggugat sedang mengalami kesulitan keuangan.**
6. Bahwa adapun jalan keluar dalam mengatasi kesulitan keuangan Penggugat adalah sebagaimana didalilkan Penggugat dalam posita 11 dimana telah ada kesepakatan untuk menjaminkan tanah dan bangunan milik Penggugat. Dan atas dasar kesepakatan Penggugat diajukanlah permohonan untuk mendapatkan kredit dengan jaminan yang tentu saja harus mengikuti segala prosedur dan tatacara serta ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam permohonan kredit hingga pencairan kredit. Halmana juga telah didalilkan dalam posita 12 gugatan *a quo*.
7. Bahwa akhirnya semua prosedur dan tatacara beserta ketentuan yang dipersyaratkan dalam permohonan kredit ke Turut Tergugat IV disetujui Penggugat dan oleh karenanya semua persyaratan pun dipenuhi oleh Tergugat I, II dan Penggugat.
8. Bahwa Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit dari Turut Tergugat IV tanggal 21 Juni 2017 Nomor 030/OL/EMB/0617 disetujui oleh Tergugat I, II dan Penggugat. Dan pencairan pun dilakukan dengan merujuk pada Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit dari Turut Tergugat IV tanggal 21 Juni 2017 Nomor 030/OL/EMB/0617 tersebut.
9. Bahwa dengan demikian, dalih posita 21 gugatan *a quo* yang mendalihkan bahwa ada peralihan hak atas tanah dan bangunan milik Penggugat yang menjadi obyek lelang eksekusi sebagai perbuatan curang adalah mengada-ada dan tanpa dasar hukum, sebab:
 - hal tersebut merupakan bagian dari prosedur dan tatacara maupun ketentuan dalam permohonan untuk mendapatkan kredit;
 - semua prosedur dan tatacara beserta ketentuan yang dipersyaratkan dalam permohonan kredit ke Turut Tergugat IV telah disetujui oleh Penggugat;
 - dengan prosedur tersebut Penggugat telah menerima pencairan kredit dari Turut Tergugat IV;
10. Bahwa apalagi penandatanganan Akte Jual Beli Nomor 80/2017 telah diakui oleh Penggugat dalam dalil posita 25 gugatan *a quo* yang dengan terang

Halaman 19 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / 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

menegaskan bahwa “.....pada waktu penandatanganan AJB No. 80/2017, Turut Tergugat II.....”. Sehingga peralihan hak atas tanah dan bangunan milik Penggugat yang menjadi obyek lelang eksekusi adalah sudah benar dan sah menurut hukum, dan permohonan maupun pencairan kredit dari Turut Tergugat IV adalah benar dan sah menurut hukum.

11. Bahwa dalam jual beli tanah obyek lelang eksekusi harga yang disepakati adalah Rp. 8.500.000.000,00 (*delapan milyar lima ratus juta rupiah*), dan yang telah dibayarkan ke Penggugat sebagai DP (*down payment*) adalah sejumlah Rp.2.001.599.994,00 (*dua milyar satu juta lima ratus Sembilan puluh Sembilan ribu Sembilan ratus Sembilan puluh empat rupiah*).

Kemudian dari pencairan kredit dari Turut Tergugat IV digunakan untuk membayar Bank QNB Indonesia sebesar Rp. 8.000.000.000,00 (*delapan milyar rupiah*) dan yang masuk ke rekening Penggugat sebesar Rp. 3.500.000.000,00 (*tiga milyar lima ratus juta rupiah*). Dengan demikian total pembayaran ke Penggugat adalah sebesar Rp. 13.501.599.994,00 (*tiga belas milyar lima ratus satu juta lima ratus Sembilan puluh Sembilan ribu Sembilan ratus Sembilan puluh empat rupiah*).

Dari semua pembayaran untuk kepentingan Penggugat dengan harga jual beli tanah yang hanya Rp. 8 milyar tersebut ada selisih sebesar Rp.5.001.599.994,00 (*lima milyar satu juta lima ratus Sembilan puluh Sembilan ribu Sembilan ratus Sembilan puluh empat rupiah*). Dan Rp.5.001.599.994,00 (*lima milyar satu juta lima ratus Sembilan puluh Sembilan ribu Sembilan ratus Sembilan puluh empat rupiah*) yang merupakan selisih antara kebutuhan Penggugat yang 13 milyar lebih dengan harga jual tanah yang hanya 8,5 milyar tersebut, Penggugat menjanjikan secara lesan kepada Tergugat I dan II bahwa Penggugatlah yang akan membayar cicilan kredit sebesar Rp. 11.500.000.000,00 (*sebelas milyar lima ratus juta rupiah*) beserta bunga KRK senilai Rp. 1.500.000.000,00 (*satu milyar lima ratus juta rupiah*).

Akan tetapi semua janjinya tersebut tidak ditepati, sehingga akan di lelang eksekusi.

12. Bahwa lebih dari itu, sebagaimana diakui Penggugat dalam posita 20 gugatan *a quo* bahwa Penggugat telah menerima uang pencairan kredit dari Turut Tergugat IV.

Artinya adalah bahwa yang dilakukan Tergugat I dan II dalam menjaminkan tanah dan bangunan milik Penggugat adalah *benar-benar untuk kepentingan Penggugat* sehingga menurut hukum bukan merupakan perbuatan melawan hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut, tidaklah benar ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan II. Sehingga unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana posita 26 gugatan a quo adalah tidak benar, yang oleh karenanya gugatan Penggugat harus ditolak.
14. Bahwa oleh karena ternyata tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II, dan oleh karena unsur-unsur pasal 1365 KUHPerdara tidak terpenuhi, maka tuntutan ganti kerugian dari Penggugat baik materiil maupun immaterial adalah mengada-ada serta tanpa dasar hukum sama sekali, yang oleh karenanya harus ditolak.
15. Bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut di atas, maka menurut hukum tuntutan provisi dari Penggugat adalah tidak beralasan hukum, yang oleh karenanya harus ditolak.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Tergugat I dan Tergugat II mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung memeriksa perkara untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

I. DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi Penggugat seluruhnya;

II. DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Para Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk*).

III. DALAM POKOK PERKARA

- Menerima jawaban Para Tergugat seluruhnya;
- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban, tertanggal 15 September 2020, sebagai berikut :

DALAM PROVISI

**PENGGUGAT ATAUPUN PENGADILAN TIDAK BERWENANG MENENTUKAN
NILAI LIMIT LELANG, MESKIPUN PERMOHONAN SITA PERSAMAAN
DINYATAKAN SAH DAN BERTANGGUNG**

1. Bahwa Turut Tergugat I adalah Pemegang Hak Tanggungan atas SHM No.2921/Dunguscariang a.n. Tergugat II berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No.4392/2018;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II memiliki total utang kepada Turut Tergugat I per September 2020 sebesar Rp 16.808.004.349,14, dengan status Macet. Untuk itu, Turut Tergugat I akan menempuh upaya lelang guna memperoleh pelunasan utang atas pembiayaan Tergugat I dan Tergugat II.

Halaman 21 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa berdasarkan Pasal 44 Petunjuk Pelaksanaan Lelang No.27/PMK.06/2016, nilai limit lelang ditentukan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). KJPP merupakan badan usaha yang telah mendapat izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian untuk tujuan transaksi, pelaporan keuangan sektor privat dan publik, penjaminan utang, dsb (vide Peraturan Menteri Keuangan No.101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik jo Peraturan Menteri Keuangan No.228/PMK.01/2019 tentang Perubahannya).

Berdasarkan hasil penilaian KJPP Pung's Zulkarnaen, nilai pasar SHM No.2921/Dunguscariang saat ini adalah sebesar Rp 18.988.000.000,00 (delapan belas miliar sembilan ratus delapan puluh delapan juta rupiah). Dengan demikian, Turut Tergugat I akan membuka nilai limit lelang minimal pada harga pasar tersebut.

4. Bahwa Penggugat mengajukan permohonan Sita Persamaan, sebagaimana diungkapkan dalam Posita angka 28 dan Tuntutan Provisi. Sebagaimana telah Penggugat pahami, dasar hukum Sita Persamaan adalah Pasal 463 Rv yang berbunyi:

“Apabila jurusita akan melakukan penyitaan dan menemukan barang-barang yang akan disita sebelumnya telah disita, maka jurusita tidak dapat melakukan penyitaan lagi. Namun jurusita mempunyai wewenang untuk mempersamakan barang-barang yang disita dengan Berita Acara Penyitaan yang harus diperlihatkan oleh tersita kepadanya. Jurusita kemudian dapat menyita barang-barang yang tidak disebut dalam Berita Acara itu dan segera kepada penyita pertama untuk menjual barang-barang tersebut secara bersamaan dalam waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 466 Rv”.

5. Bahwa pembagian Sita Persamaan telah diatur dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum, Mahkamah Agung RI Edisi 2007, halaman 88 bagian AA angka 4, yaitu:

“Apabila setelah dilakukan penyitaan, tetapi sebelum dilakukan penjualan barang yang disita diajukan permintaan untuk melaksanakan suatu putusan hakim yang ditujukan terhadap penanggung utang kepada Negara, maka penyitaan yang telah dilakukan itu dipergunakan juga sebagai jaminan untuk pembayaran utang menurut putusan Hakim itu dan Hakim Pengadilan Negeri jika perlu memberi perintah untuk melanjutkan penyitaan atas sekian banyak barang yang belum disita terlebih dahulu, sehingga akan dapat mencukupi untuk membayar

Halaman 22 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jumlah uang menurut putusan-putusan itu dan biaya penyitaan lanjutan itu”.

Ketentuan ini memiliki makna dalam rangka menjamin pelunasan utang pihak yang tidak memiliki hak preferen, maka Hakim dapat memberi perintah untuk melakukan penyitaan atas sekian banyak barang yang belum disita / belum dibebani hak kebendaan.

6. Bahwa kedudukan/peringkat Sita Persamaan adalah di bawah Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah jo. Pasal 11 ayat (12) Undang-Undang No.49 Tahun 1960. Maka, Sita Persamaan akan efektif sebagai sita yang berharga apabila Hak Tanggungan telah selesai dan utang telah lunas.
7. Dengan demikian, meskipun permohonan Sita Persamaan yang Penggugat ajukan telah dinyatakan sah, Penggugat tidak dapat memohon agar nilai limit lelang ditetapkan oleh Pengadilan guna menjamin pelunasan utangnya, karena Pengadilan tidak memiliki wewenang untuk menetapkan nilai limit lelang.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I mohon agar seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan Dalam Provisi dianggap menjadi satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I dan terbukti secara hukum.
3. Bahwa Gugatan a quo pada dasarnya adalah permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, hal mana Turut Tergugat I hanya akan menanggapi dalil Gugatan sepanjang memiliki keterkaitan dengan Turut Tergugat I.

A. TURUT TERGUGAT I ADALAH PEMEGANG HAK TANGGUNGAN ATAS SHM 2921/DUNGUSCARIANG ATAS NAMA TERGUGAT II YANG MENJADI JAMINAN PEMBIAYAAN CV ISTANA SISWA

4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah Direktur dan Persero Komanditer dari CV Istana Siswa yang memperoleh pembiayaan dari Turut Tergugat I berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah No.19 tanggal 14 Maret 2018 jo. Akad Line Facility Murabahah No.20 tanggal 14 Maret 2018 jo. Akad Musyarakah Mutanaqisah No.21 tanggal 14 Maret 2018 jo. Addendum Akad

Halaman 23 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Musyarakah Mutanaqisah No.13 tanggal 31 Desember 2018, dengan plafond pembiayaan sebesar Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah).

5. Bahwa guna menjamin pelunasan pembiayaan tersebut, Tergugat I dan Tergugat II memberikan jaminan berupa SHM No.2921/Dunguscariang a.n Tergugat II yang telah diikat Hak Tanggungan oleh Turut Tergugat I berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No.4392/2018 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.57/2018 tanggal 18 April 2018 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Kota Bandung Gunawan Wibisana Iskandar, S.H., Sp.N. jo. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No.04 tanggal 11 April 2018 yang dibuat di hadapan Notaris Eko Budi Prasetyo, S.H., Notaris di Sukoharjo.
6. Bahwa sebelum menjadi jaminan pada Turut Tergugat I, diketahui SHM No.2921/Dunguscariang a.n Tergugat II diperoleh Tergugat II dari transaksi Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli No.80/2017 tanggal 12 Juli 2017 yang dibuat oleh Turut Tergugat II, dan kemudian dijadikan jaminan pada Turut Tergugat III pada tanggal 27 Juli 2017 (*vide SHM No.2921/Dunguscariang a.n. Tergugat II*).

Bahwa SHM No.2921/Dunguscariang diroya dari Turut Tergugat III pada tanggal 16 Maret 2018, dan telah diperiksa dan dinyatakan "sesuai dengan Daftar di Kantor Pertanahan Kota Bandung" pada tanggal 03 April 2018 sebelum dilakukan pengikatan Hak Tanggungan pada Turut Tergugat I.

7. Bahwa berdasarkan kronologis tersebut di atas, terlihat bahwa Turut Tergugat I merupakan Pemegang Hak Tanggungan yang sah atas SHM No.2921/Dunguscariang a.n. Tergugat II, dan karenanya berhak memperoleh perlindungan atas hak-haknya selaku Pemegang Hak Tanggungan.

B. TURUT TERGUGAT I SELAKU PEMEGANG HAK TANGGUNGAN MELAKUKAN LELANG BERDASARKAN NILAI LIMIT LELANG YANG DINILAI OLEH KANTOR PENILAI JASA PUBLIK (KJPP).

8. Bahwa pembiayaan CV Istana Siswa pada Turut Tergugat I saat ini berstatus Macet dengan total kewajiban yang harus dilunasi per September 2020 sebesar Rp 16.808.004.349,14. Untuk itu, Turut Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan berwenang untuk melakukan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.
9. Bahwa Turut Tergugat I telah menjalankan langkah-langkah prosedural sebelum diajukannya permohonan lelang, di antaranya adalah penyampaian Surat Peringatan I s.d. Surat Peringatan III kepada CV Istana Siswa dan

Halaman 24 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan penilaian asset untuk mengetahui nilai pasar saat ini guna penentuan nilai limit lelang;

10. Bahwa nilai limit lelang merupakan harga minimal barang yang akan dilelang, yang mana berdasarkan Pasal 43 jo. Pasal 44 jo Pasal 45 huruf b Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penetapan nilai limit lelang oleh Penjual harus berdasarkan penilaian dari Penilai yang melakukan penilaian berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

11. Bahwa berdasarkan penilaian dari KJPP Pung's Zulkarnaen, diketahui bahwa nilai pasar SHM No.2921/Dunguscariang adalah Rp 18.988.392.000,00, sehingga Turut Tergugat I menentukan nilai limit lelang sebesar Rp 19.000.000.000,00. Selanjutnya, lelang eksekusi telah terlaksana pada tanggal 20 Maret 2020 dengan hasil TAP (Tidak Ada Pembeli).

Dengan demikian, permohonan Penggugat agar nilai limit lelang ditetapkan sebesar Rp22.000.000.000,00 adalah berdasarkan perhitungan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan dan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Faktanya, SHM No.2921/Dunguscariang tidak ada pembeli meskipun telah dilelang di harga Rp19.000.000.000,00.

12. Berdasarkan uraian fakta dan dasar hukum di atas, dapat terlihat bahwa penentuan nilai limit lelang bukanlah wewenang Pengadilan, dan lelang dengan nilai limit Rp 19.000.000.000,00 telah terjadi dengan hasil TAP. Maka, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan permohonan penentuan nilai limit lelang sebesar Rp22.000.000.000,00 tidak dapat diterima.

C. BLOKIR YANG DILAKUKAN ATAU AKAN DILAKUKAN OLEH PENGGUGAT AKAN MERUGIKAN TURUT TERGUGAT I DAN PENGGUGAT

13. Bahwa pada Posita angka 24 Gugatan, Penggugat menyatakan akan berupaya memperjuangkan haknya dengan mengajukan permohonan pemblokiran terhadap SHM No.2921/Dunguscariang dengan tujuan agar hak Penggugat diselesaikan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

14. Bahwa pemblokiran terhadap SHM No.2921/Dunguscariang adalah tindakan gegabah, dimana yang dilakukan / akan dilakukan tersebut dapat merugikan Turut Tergugat I dan Penggugat sendiri selaku pihak yang memohon Sita Persamaan;

Halaman 25 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa selaku pihak yang memohon Sita Persamaan atas SHM No.2921/Dunguscariang, Penggugat dapat memperoleh pelunasan utang setelah Turut Tergugat I mengambil pelunasan utang dari hasil lelang SHM No.2921/Dunguscariang. Tindakan pemblokiran atas SHM No.2921/Dunguscariang dapat menghambat proses lelang yang akan berdampak pada pelunasan utang Turut Tergugat I dan Penggugat;
16. Bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 1340 ayat (2) KUHPdata, persetujuan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat merugikan Turut Tergugat I. Terlebih lagi, Turut Tergugat I memperoleh jaminan Hak Tanggungan melalui prosedur yang sah dan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
17. Bahwa hak dan wewenang Turut Tergugat I untuk dapat melakukan lelang eksekusi manakala debitur wanprestasi dijamin oleh Pasal 6 jo. Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana Turut Tergugat I memiliki hak untuk menjual Objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hak ini tetap melekat mengikuti objek Hak Tanggungan dimanapun Objek Hak Tanggungan berada (*droit de suite*).
18. Bahwa lebih lanjut, Angka 3 Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan ciri-ciri Hak Tanggungan adalah:
 - a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
 - b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada;
 - c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
 - d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Ciri-ciri Hak Tanggungan tersebut di atas menegaskan kedudukan Turut Tergugat I sebagai pihak yang berwenang melakukan lelang eksekusi atas SHM No.2921/Dunguscariang dan mengambil pelunasan terlebih dahulu dari hasil penjualan lelang tersebut.

19. Dengan demikian, Penggugat tidak memiliki alasan yang benar untuk melakukan blokir atas SHM No.2921/Dunguscariang, oleh karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara mencegah Penggugat melakukan blokir atas SHM No.2921/Dunguscariang in casu.

Halaman 26 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / PT.BDG



D. LELANG ATAS SHM NO.2921/DUNGUSCARIANG TETAP DAPAT DILAKSANAKAN MESKIPUN PERKARA A QUO BELUM DIPUTUS, MENINGAT PERKARA A QUO BUKAN TERKAIT SENGKETA KEPEMILIKAN, MELAINKAN HANYA TERKAIT PERMOHONAN SITA PERSAMAAN ATAS HAK TANGGUNGAN

20. Bahwa Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menegaskan, penghentian lelang hanya disebabkan oleh adanya sengketa kepemilikan dari pihak lain, selain debitur/tereksekusi atau suami/istri tereksekusi.
21. Bahwa perkara aquo bukanlah sengketa kepemilikan karena Penggugat mengakui adanya peralihan kepemilikan SHM No.2921/Dunguscariang dari Penggugat kepada Tergugat II, yang dibuktikan dengan AJB No.80/2017 tanggal 12 Juli 2017 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II sebagaimana tercatat dalam SHM No.2921/Dunguscariang, oleh karenanya lelang atas SHM No.2921/Dunguscariang tetap dapat dilaksanakan.
22. Bahwa disamping itu, posita dan petitum Gugatan a quo seluruhnya mengakui keberadaan Turut Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan atas SHM No.2921/Dunguscariang, oleh karenanya Penggugat memohon adanya Sita Persamaan atas SHM No.2921/Dunguscariang yang menjadi Jaminan Hak Tanggungan pada Turut Tergugat I. Sita Persamaan ini diperkenankan oleh peraturan perundang-undangan, dengan kedudukan di bawah Pemegang Hak Tanggungan.
23. Dengan demikian, sudah sepatutnya dan sangat beralasan bagi Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menyatakan lelang atas SHM No.2921/Dunguscariang tetap dapat dilaksanakan meskipun perkara a quo belum memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap.

E. KEDUDUKAN SITA PERSAMAAN ADALAH DI BAWAH PEMEGANG HAK TANGGUNGAN

24. Bahwa merujuk pada Pasal 5 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah jo. Pasal 11 ayat (12) Undang-Undang No.49 Tahun 1960, Sita Persamaan akan efektif sebagai sita yang berharga apabila Hak Tanggungan telah selesai dan utang telah lunas. Maka, kedudukan Sita Persamaan adalah di bawah peringkat Hak Tanggungan yang dipegang oleh Turut Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa dalam hal sita persamaan dikabulkan, maka Penggugat baru dapat memperoleh pelunasan utangnya setelah Turut Tergugat I terlebih dahulu mengambil pelunasan atas utang CV Istana Siswa.

Berdasarkan fakta-fakta hukum dan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, kiranya sudah cukup alasan yuridis bagi Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Negeri Bandung untuk memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi

1. Menolak permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat sepanjang berkaitan dengan proses lelang dan/atau penentuan nilai limit lelang;
2. Menyatakan lelang eksekusi atas SHM No.2921/Dunguscariang a.n. Tergugat II tetap dapat dilaksanakan meskipun perkara belum memperoleh putusan berkekuatan hukum tetap;
3. Melarang Penggugat melakukan blokir atas SHM No.2921/Dunguscariang a.n. Tergugat II.

Atau, apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Mengutip uraian tentang hal ini dan segala pertimbangan yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung, tanggal 16 Februari 2021, Nomor 129 / Pdt.G / 2020 / PN Bdg, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- Menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini ;
- Membebankan biaya perkara kepada Penggugat yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 4.390.000,00,- (empat juta tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Membaca akta pernyataan banding No 19 / Pdt.B / 2021 / Pn Bdg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung yang menyatakan bahwa pada tanggal 22 Pebruari 2021 Pemanding semula Panggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 16

Halaman 28 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pebruari 2021 Nomor 129 / Pdt.G / 2020 / PN Bdg dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada :

1. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, pada tanggal 24 Februari 2021.
2. Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V, pada tanggal 24 Februari 2021.
3. Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, pada tanggal 1 Maret 2021.
4. Terbanding I semula Tergugat I, pada tanggal 4 Maret 2021.
5. Terbanding II semula Tergugat II, pada tanggal 4 Maret 2021.
6. Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, pada tanggal 4 Maret 2021.
7. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, pada tanggal 9 Maret 2021.

Membaca dan memeriksa dalam perkara ini, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 10 Maret 2021 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada :

1. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, pada tanggal 12 Maret 2021.
2. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, pada tanggal 12 Maret 2021.
3. Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, pada tanggal 12 Maret 2021.
4. Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V, pada tanggal 12 Maret 2021.
5. Terbanding I semula Tergugat I, pada tanggal 17 Maret 2021.
6. Terbanding II semula Tergugat II, pada tanggal 17 Maret 2021.
7. Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, pada tanggal 17 Maret 2021.

Membaca dan memeriksa dalam perkara ini, bahwa Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II, telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 24 Maret 2021 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, pada tanggal 25 Maret 2021.
2. Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, pada tanggal 25 Maret 2021.
3. Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, pada tanggal 25 Maret 2021.
4. Pembanding semula Penggugat, pada tanggal 26 Maret 2021.
5. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, pada tanggal 26 Maret 2021.
6. Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V, pada tanggal 26 Maret 2021.

Membaca Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor: 129 / Pdt.G / 2020 / PN. Bdg. Jo. Nomor: 19 / Pdt.B / 2021 / PN. Bdg, kepada :

1. Pembanding semula Penggugat, pada tanggal 24 Februari 2021.
2. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, pada tanggal 24 Februari 2021.
3. Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V, pada tanggal 24 Februari 2021.

Halaman 29 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, pada tanggal 1 Maret 2021.
5. Terbanding I semula Tergugat I, pada tanggal 4 Maret 2021.
6. Terbanding II semula Tergugat II, pada tanggal 4 Maret 2021.
7. Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, pada tanggal 4 Maret 2021.

Sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Pemanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding pada tanggal 10 Maret 2021 yang pada pokoknya mohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI:

1. MENERIMA Banding dari PEMBANDING / Semula PENGGUGAT ;
2. Membatalkan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA khusus Nomor: 129/Pdt.G/2020/PN. Bdg, yang diucapkan pada tanggal 16 Februari 2021;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM PROVISI

- Menyatakan Sah dan berharga Sita Persamaan (Vergelijkend Beslag) terhadap tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 921, yang terletak di JL. Garuda No. 45 (sekarang di kenal dengan nama JL. L.M.U. Nurtanio No. 99), Kel, Dunguscariang, Kec. Andir, Kota Bandung dengan luas keseluruhan 848 m2 (delapan ratus empat puluh delapan meter persegi) berdasarkan Surat Ukur No.37 / Dunguscariang / 2001, dengan tanda-tanda batas berupa Tembok Pagar dan Tembok Dinding Bangunan, yang saat ini tercatat atas nama TERGUGAT II ;
- Menyatakan sah danberharga nilai limit Lelang atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2921, yang terletak di JL. Garuda No. 45 (sekarang di kenal dengan nama JL. L.M.U. Nurtanio No.99),Kel. Dunguscariang, Kec. Andir, Kota Bandung, dengan luas keseluruhan 848 m2 (delapan ratus empat puluh delapan meter persegi) berdasarkan Surat Ukur No.37/Dunguscariang/2001, dengan tanda-tanda batas berupa Tembok Pagar

Halaman 30 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Tembok Dinding Bangunan, yang saat ini tercatat atas nama TERGUGAT II adalah sebesar Rp.22.000.000.000, (Dua puluh dua milyar rupiah);

DALAH POKOK PERKARA

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan HUKUM (Onrechtmatige daad);
3. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT, DENGAN TOTAL KERUGIAN SEBESAR Rp.2.546.988.800,- (Dua milyar lima ratus empat puluh enam juta Sembilan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

KERUGIAN MATERIIL:

- PENGGUGAT terpaksa akan kehilangan rumah kediamannya karena akan dilelang oleh TERUT TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT III;
- Perbuatan curang TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang memanfaatkan SHM No. 2921 untuk mendapatkan Fasilitas EB KRK (Revolving) – Kredit Modal Kerja dengan nilai plafon kredit sebesar Rp.1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta rupiah);
- PENGGUGAT mengalami kerugian dengan menanggung pajak Pembeli (TERGUGAT II) dan membayar bunga angsuran Fasilitas EB KRK (Revolving)- Kredit Modal Kerja yang dinikmati oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II.

Adapun rinciannya sebagai berikut :

- a. Kerugian dengan menanggung pajak, yang mana TERGUGAT I dan TERGUGAT II meminta supaya PENGGUGAT melakukan pembayaran untuk seluruh Pajak sejumlah Rp.737.988.800,- (Tujuh ratus tiga puluh tujuh puluh Sembilan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus rupiah). Sedangkan pada faktanya di dalam jumlah uang tersebut pajak yang semestinya ditanggung oleh PENGGUGAT hany sebesar Rp.212.500.000,- (Dua ratus dua belas juta lima ratus rupiah). Artinya apabila dikurangi dengan pajka PENGGUGAT, maka kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT adalah sebesar Rp.525.488.800,- (lima ratus dua puluh lima juta empat ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus rupiah);
- b. Kerugian PENGGUGAT dengan membayar bunga Fasilitas EB KRK (Revolving)- Kredit Modal Kerja yang dinikmati oleh TERGUGAT I dan

Halaman 31 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II yaitu sebesar Rp.21.500.000,- (Dua puluh satu juta lima ratus ribu rupiah);

Berdasarkan uraian di atas, maka total kerugian yang nyata (Materiil) di derita oleh PENGGUGAT adalah sebesar Rp.2.046.988.800 (Dua milyar empat puluh enam juta Sembilan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus rupiah);

KERUGIAN IMMATERIIL :

Bahwa atas perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut, selain harus kehilangan Rumah kediaman, PENGGUGAT juga terpaksa harus kehilangan tempat usaha yang telah dirintisnya sejak lama. Sehingga hal tersebut dapat berakibat pada penurunan omset (penghasilan) PENGGUGAT, yang mana apabila rumah tersebut di Lelang, maka Penggugat akan mengalami kerugian yaitu sebesar Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) per bulan;

4. Menyatakan sah dan berharga agar TERGUGAT I dan TERGUGAT II membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II lalai memenuhi putusan Pengadilan ini ;
5. Menghukum TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV dan TURUT TERGUGAT V untuk tunduk dan taat terhadap putusan perkara a quo ;
6. Membebaskan seluruh biaya perkara ini kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II ;

Menimbang, bahwa Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II, telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 24 Maret 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Para Terbanding menerima Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding pada tanggal 17 Maret 2021, sehingga oleh karenanya pengajuan kontra memori banding ini telah sesuai dengan ketentuan dan menurut tata cara yang ditentukan oleh undang-undang.
2. Bahwa Para Terbanding I dan II / Tergugat I dan II sependapat dengan Majelis Hakim a quo dalam putusannya No. 129/Pdt.G/2020/PN. Bdg, karena sudah tepat dan benar menurut hukum, yaitu sudah tepat didalam mengkualifisir dan mengkonstatir peristiwa hukumnya serta tepat didalam mengkonstituir hukumnya. Sehingga oleh karenanya putusan a quo harus dipertahankan.
3. Bahwa ternyata tidak ada hal-hal baru yang dikemukakan sebagai alasan keberatan Pembanding terhadap putusan No. 129/Pdt.G/2020/PN. Bdg. Semua dalih-dalih Pembanding dalam Memori Banding hanyalah merupakan pengulangan dari replik Pembanding yang pernah diajukan di sidang pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Bandung.

Halaman 32 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena dalih Memori Banding dari Pembanding / Penggugat hanya merupakan pengulangan dari dalih-dalih replik yang telah diajukan dalam sidang pemeriksaan *judex factie* Pengadilan Negeri Bandung, maka harus dikesampingkan.

4. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim *a quo* dalam putusan halaman 32 paragraf 6 dan halaman 33 paragraf 1 yang mempertimbangkan tuntutan Pembanding/Penggugat tentang atau mempunyai obyek perjanjian kredit adalah sudah tepat dan benar, karena :
 - a. sebagaimana didalihkan Pembanding/Penggugat pada posita 13 s/d 15 gugatan bahwa untuk memperoleh uang guna memenuhi kebutuhan Pembanding/Penggugat adalah mengadakan perjanjian kredit dengan Turut Tergugat.
 - b. sebagaimana didalihkan Pembanding/Penggugat dalam posita 22 gugatannya bahwa Lelang eksekusi sebagaimana tersebut dalam Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi No. 399/SAM-SRT/3/2020 tanggal 6 Maret 2020 adalah disebabkan karena adanya perjanjian kredit.
 - c. Hal tersebut terjadi atas permintaan dan atas kepentingan Pembanding/Penggugat sebagaimana dituangkan dalam posita 7 dan 8 gugatan, yaitu untuk mengadakan perjanjian kredit dengan jaminan guna mendapatkan (meminjam) dana.

Berdasarkan uraian fakta hukum tersebut di atas, maka pertimbangan hukum majelis hakim yang mendasarkan pada perjanjian kredit adalah sudah tepat dan benar, yang oleh karenanya putusan *a quo* harus dipertahankan.

5. Bahwa dalih keberatan Para Pembanding dalam Memori Bandingnya halaman 8 paragraf pertama adalah tidak berdasar hukum dan harus dikesampingkan, sebab jual-beli yang didalihkan Pembanding/Penggugat hanyalah merupakan bagian dari transaksi perjanjian kredit sebagaimana poin 3 tersebut di atas. Sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim *a quo* yang mendasarkan pada perjanjian kredit adalah sudah tepat dan benar, yang oleh karenanya menurut hukum putusan *a quo* harus dipertahankan.
6. Bahwa dalih keberatan Para Pembanding dalam Memori Bandingnya halaman 8 paragraf 2 adalah merupakan bentuk pengakuan adanya perjanjian kredit, yaitu guna membantu Pembanding/Penggugat yang kesulitan uang. Fakta hukum ini menunjukkan bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim *a quo* yang mendasarkan pada perjanjian kredit adalah sudah tepat dan benar, yang oleh karenanya menurut hukum putusan *a quo* harus dipertahankan.
7. Bahwa keberatan Para Pembanding dalam Memori Bandingnya hal. 8 paragraf 3 yang mendalihkan bahwa :

“.....locus perbuatan melawan hukum tersebut masih berada diwilayah atau yurisdiksi Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, baik yang terkait dengan penyerahan uang maupun penandatanganan akte akte yang dilakukan di kantor Bank OCBC NISP Kota Bandung.....”

Halaman 33 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah mengada-ada dan tidak berdasar hukum sehingga harus dikesampingkan. Sebab : tempat terjadinya peristiwa hukum (penyerahan uang, penandatanganan) bukan menjadi dasar/patokan dalam menentukan kompetensi relatif pengadilan sebagaimana ketentuan pasal 118 HIR/142 RBg ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini. Seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara telah dianggap termaktub dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara Nomor 129 / Pdt.G / 2020 / PN Bdg, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 129 / Pdt.G / 2020 / PN Bdg tanggal 16 Februari 2021 dan setelah pula membaca dan memperhatikan memori banding serta kontra memori banding, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding, oleh karena itu alasan-alasan yang dikemukakan dalam memori banding Pembanding tidak ada hal-hal yang dapat membatalkan putusan hakim tingkat pertama ;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan -pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 16 Februari 2021 Nomor 129 / Pdt.G / 2020 / PN Bdg dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang dikalahkan, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 134 HIR / 162 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

1. Menerima Permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;

Halaman 34 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 16 Februari 2021 Nomor 129 / Pdt.G / 2020 / PN Bdg yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari ini : **Senin tanggal 3 Mei 2021**, oleh kami : **Erlin Hermanto, S.H., M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan **Dortianna Pardede, S.H., M.H.** dan **Herlina Manurung, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan mana diucapkan pada hari **Kamis tanggal 6 Mei 2021** oleh Ketua Majelis Hakim dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum dengan dibantu oleh **Dede Sobari, S.H., M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Dortianna Pardede, S.H., M.H.

Erlin Hermanto, S.H., M.H.

Herlina Manurung, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Dede Sobari, S.H., M.H.

Perincian Biaya :

- Meterai Rp. 10.000,-
- Redaksi Putusan Rp. 10.000,-
- Pemberkasan Rp. 130.000,-

Halaman 35 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / 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

J u m l a h

Rp. 150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 36 dari halaman 35 Putusan Nomor 176 / PDT / 2021 / PT.BDG