



PUTUSAN

Nomor 69 / PDT / 2020 / 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 :

Bank PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Sub SKK Kebon Jeruk,
beralamat di Jalan Letjend S. Parman Blok G No. 5 Slipi, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Turut Tergugat II** ;

LAWAN :

PT. Karunia Sarana Binangun yang diwakili oleh Yacob Setiawan selaku Direktur Utama, berkedudukan di Perumahan Bellacasa Residence dalam hal ini memberikan kuasa kepada HARI NOTO NAGORO SH, dkk, beralamat di Jalan Swadaya 1, Gang Anggrek No. 32 A, RT09/RW09, Pejaten Timur, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 18 Januari 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, tanggal 8 Februari 2019, Nomor 0084/SK/2019/PN Dpk, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula **Penggugat**;

DAN

1. **Windrati**, bertempat tinggal di Jl. Doktor Djunjunan Dalam 1 No. 137, RT 008/RW 003, Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I** semula semula **Tergugat** ;
2. **Notaris PPAT Lidiawati Evi Setiono, S.H. Mkn**, bertempat tinggal di di Jalan Arief Rahman Hakim No. 76 Kota Depok, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat I** ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 30 Januari 2020 Nomor 69 / PDT / 2020 / PT. BDG tentang Penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa, mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

Halaman 1 dari halaman 23 Putusan Nomor 69 /PDT /2020 /PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Februari 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 8 Februari 2019 dalam Register Nomor 29 / Pdt.G / 2019 / PN Dpk, sebagaimana terakhir telah dilakukan perbaikan gugatan melalui surat perbaikan gugatan tanggal 4 Juli 2019, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah Developer atau Pengembang pada Perumahan Bellacasa Residence – Kota Depok, Jawa Barat.
2. Bahwa PENGGUGAT memiliki sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02584/ Kel Tirtajaya, NIB. 10.27.06.11.07892, Surat Ukur No. 00947/Tirtajaya/2015, Tgl. 17-12-2015 seluas 120 M2 yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok tanggal 17-12-2015, atas nama PT.KARUNIA SARANA BINANGUN yang terletak di Perumahan Bellacasa Residence Blok No. I-7 No.15 Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jalan Bellacasa Residence;
 - Sebelah Timur : Kavling Perumahan Bellacasa Residence Blok I-7 No 12 Sertipikat HGB No.2583/Kel Tirtajaya (PT. Karunia Sarana Binangun);
 - Sebelah Barat : Kavling Perumahan Bellacasa Residence Blok I-7 No.16 Sertipikat HGB No.3408/ Kel Tirtajaya (PT Karunia Sarana Binangun);
 - Sebelah Selatan : Kavling Perumahan Bellacasa Residence Blok J-1 No.11 Sertipikat HGB No.2587/Kel Tirtajaya (PT. Karunia Sarana Binangun)
3. Bahwa sebagai Developer, PENGGUGAT berkeinginan menjual tanah dan bangunan Kavling Perumahan Bellacasa Residence Blok I-7 No.15, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02584/ Kel Tirtajaya;
4. Bahwa TERGUGAT bermaksud ingin membeli tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bellacasa Residence kavling Blok I-7 No.15 seluas 120 m2 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02584/ Kel Tirtajaya;
5. Bahwa atas hal tersebut, TERGUGAT telah memesan kepada PENGGUGAT sesuai Surat Pemesanan Rumah No. 01384/SPR/XII/14 tertanggal 22-12-2014 atas nama WINDRATI untuk pemesanan pembelian

Halaman 2 dari halaman 23 Putusan Nomor 69 /PDT /2020 /PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bellacasa Residence Blok I-7 No.15.

6. Bahwa dikarenakan pada tahun 2014, Sertipikat tanah kavling Blok I-7 No.15 tersebut belum terbit dari Kantor BPN Kota Depok, maka antara PENGUGAT dan TERGUGAT telah sepakat untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli terlebih dahulu atas transaksi jual beli objek tanah dan bangunan Blok I-7 No.15;
7. Bahwa atas pembelian tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bellacasa Residence kavling Blok I-7 No.15 seluas 120 m2, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02584/ Kel Tirtajaya, tersebut juga telah dilakukan penandatanganan perjanjian antara PENGUGAT dan TERGUGAT yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 58 tanggal 27 Maret 2015 yang dibuat oleh Notaris/PPAT LIDIAWATI EVI SETIONO, SH. MKn. (TURUT TERGUGAT I).
8. Bahwa berdasarkan Pengikatan Jual beli Nomor 58 tanggal 27 Maret 2015 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I harga objek tanah dan bangunan Perumahan Bellacasa Residence Blok I-7 No.15 yang disepakati adalah sebesar Rp. 834.450.000,00 (delapan ratus tiga puluh empat juta empat ratus lima puluh lima ribu rupiah) harga tersebut belum termasuk biaya pajak BPHTB;
9. Bahwa TERGUGAT mempergunakan Fasilitas KPR TURUT TERGUGAT II untuk membiayai pembelian atas tanah dan Bangunan Perumahan Bellacasa Residence Blok I-7 No.15 tersebut.
10. Bahwa atas Perjanjian Pengikatan jual beli tersebut PENGUGAT telah melaksanakan pembangunan rumah type 48 luas 120 m2 di atas tanah Perumahan Bellacasa Residence Blok I-7 No.15, bangunan mana telah selesai dan telah diserahkan terimakan dari PENGUGAT kepada TERGUGAT, sebagaimana Berita Acara Serah Terima Kunci tertanggal 10 Januari 2016;
11. Bahwa akan tetapi TERGUGAT belum melaksanakan kewajiban-kewajibannya kepada PIHAK PENGUGAT, berupa pembayaran Pajak-pajak BPHTB sebesar Rp 31.363.636 dan penandatanganan akta jual beli dihadapan TURUT TERGUGAT I;
12. Bahwa pada tahun 2015, Sertipikat tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bellacasa Residence kavling Blok I-7 No.15 telah terbit dari kantor BPN Depok dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02584 / Kel Tirtajaya seluas 120 m2;

Halaman 3 dari halaman 23 Putusan Nomor 69 /PDT /2020 /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

13. Bahwa dikarenakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02584/ Kel Tirtajaya telah terbit, maka PENGUGAT telah beberap kali mengundang baik secara lisan maupun tertulis kepada TERGUGAT untuk menyelesaikan kewajibannya yaitu pembayaran pajak BPHTB sebesar Rp. 31.363.636 dan penandatanganan Akta Jual beli dihadapan TURUT TERGUGAT I.
14. Bahwa surat panggilan Pihak PENGUGAT kepada TERGUGAT tertulis dalam :
 - a. Surat Nomor : 08/ Legal – KSB /III/2018, tanggal 7 MARET 2018 perihal: Penyelesaian Kewajiban pembayaran BPHTB
 - b. Surat Nomor : 10 / Legal – KSB / IV / 2018, tanggal 16 APRIL 2018, Perihal : Pelaksanaan AKTA JUAL BELI (AJB) dan Pembayaran BPHTB.
15. Bahwa akan tetapi atas surat panggilan yang disampaikan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT, PIHAK TERGUGAT tidak menanggapi dan tidak menjalankan kewajiban-kewajibannya tersebut;
16. Bahwa atas tindakan TERGUGAT yang tidak membayar pajak BPHTB sehingga tidak dapat terlaksananya akta jual beli di hadapan TURUT TERGUGAT I yang mana jelas-jelas merugikan PENGUGAT dikarenakan PENGUGAT tidak dapat melakukan balik nama ke atas nama TERGUGAT dan tidak dapat menyerahkan kepada sertipikat kepada TURUT TERGUGAT II, sehingga Bank BRI (persero) Sub SKK Kebon Jeruk (TURUT TERGUGAT II) tidak dapat menyerahkan dana retensi sebesar Rp. 75.100.000,00 (tujuh puluh lima juta seratus ribu rupiah) yang seharusnya menjadi hak PENGUGAT;
17. Bahwa tindakan TERGUGAT tersebut jelas-jelas telah melanggar Pasal 1 halaman 5 alinea 3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 58 tanggal 27 Maret 2015 yang dibuat oleh Notaris TURUT TERGUGAT I, yang menyatakan “ – PIHAK KEDUA wajib menandatangani Akta jual beli sesuai jadwal waktu yang ditentukan PIHAK PERTAMA, dan apabila dalam waktu 14 (empat belas) hari kelender PIHAK KEDUA tidak melaksanakan dan/atau belum menandatangani akta jual beli yang telah ditetapkan, maka segala resiko dan kerugian yang timbul akibat tidak ditanda tangannya akta jual beli menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA “;
18. Bahwa tindakan TERGUGAT juga telah melanggar Pasal 5 Pengikatan Jual beli Nomor 58 tanggal 27 Maret 2015 yang dibuat oleh Notaris TURUT TERGUGAT I yang menyatakan “ – Apabila PIHAK KEDUA dinyatakan lalai dan/ atau tidak memenuhi kewajibannya (wan prestasi) oleh Bank, sedangkan akta jual beli belum ditanda tangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang, maka sendirinya PIHAK KEDUA

Halaman 4 dari halaman 23 Putusan Nomor 69 /PDT /2020 /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

dianggap membatalkan perjanjian dengan resiko penandatanganan akta jual beli tidak dapat dilaksanakan dan semua biaya yang telah dibayarkan PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA tidak dapat ditarik kembali dan menjadi hak sepenuhnya PIHAK PERTAMA;

19. Bahwa dikarenakan TERGUGAT telah dipanggil dan diundang secara patut dan sah secara hukum untuk melaksanakan kewajiban-kewajiban TERGUGAT, akan tetapi TERGUGAT tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya tersebut, maka TERGUGAT telah memenuhi syarat-syarat Wanprestasi sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan : “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;
20. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan TERGUGAT telah melakukan WANPRESTASI.
21. Bahwa sesuai Pasal 1266 KUHPerdara: “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan TERGUGAT, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.”
22. Bahwa berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdara “ Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga;
23. Bahwa dikarenakan TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi dengan tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bellacasa Residence Blok I-7 No.15, sebagaimana yang tercantum dalam Pengikatan Jual beli Nomor 58 tanggal 27 Maret 2015 yang dibuat oleh Notaris TURUT TERGUGAT I, maka berdasarkan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara tersebut PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan Pengikatan Jual beli Nomor 58

Halaman 5 dari halaman 23 Putusan Nomor 69 /PDT /2020 /PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 27 Maret 2015 yang dibuat oleh Notaris TURUT TERGUGAT I atas transaksi tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bellacasa Residence Blok I-7 No.15 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02584/ Kel Tirtajaya, BATAL SECARA HUKUM;

24. Bahwa PENGUGAT dan TERGUGAT juga telah menandatangani Surat Pemesanan Rumah No. 01384/SPR/XII/14 tertanggal 22-12-2014, oleh karenanya PENGUGAT juga memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan BATAL DEMI HUKUM Surat Pemesanan Rumah No. 01384/SPR/XII/14 tertanggal 22-12-2014 atas nama WINDRATI untuk pemesanan pembelian tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bellacasa Residence blok I-7 No.15;
25. Bahwa PENGUGAT juga memohon kepada Majelis hakim untuk menyatakan BATAL semua perjanjian-perjanjian turunan atau perjanjian tambahan yang merupakan turunan dari Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 58 tanggal 27 Maret 2015 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I antara PIHAK TERGUGAT dengan PIHAK LAIN yang berkaitan dengan tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bellacasa Residence Blok I-7 No.15 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02584/ Kel Tirtajaya;
26. Bahwa saat ini atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02584/ Kel Tirtajaya, NIB. 10.27.06.11.07892, Surat Ukur No. 00947/Tirtajaya/2015, Tgl. 17-12-2015 seluas 120 M2 yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok tanggal 17-12-2015. atas nama PT.KARUNIA SARANA BINANGUN yang terletak di Perumahan Bellacasa Residence Blok No. I-7 No.15 Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, belum dilakukan peralihan hak dan penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat PPAT yang berwenang.
27. Bahwa berdasarkan Pasal 1243 KUHPdata "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan."
28. Bahwa berdasarkan Pasal 1243 KUHPdata tersebut dikarenakan TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi maka segala kerugian-kerugian yang timbul akibat wanprestasinya dan batalnya Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 58 tanggal 27 Maret 2015 yang dibuat oleh Notaris TURUT TERGUGAT I menjadi tanggung jawab TERGUGAT;

Halaman 6 dari halaman 23 Putusan Nomor 69 /PDT /2020 /PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Bahwa terkait TERGUGAT dalam pembelian tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02584/ Kel Tirtajaya, yang terletak Perumahan Bellacasa Blok I-7 No.15 tersebut, TERGUGAT mempergunakan KPR TURUT TERGUGAT II, maka untuk tidak merugikan PIHAK TURUT TERGUGAT II, maka PENGUGAT akan melakukan Buy Back atau pembelian kembali tanah dan bangunan tanah dan bangunan yang terletak Perumahan Bellacasa Blok I-7 No.15 tersebut;
30. Bahwa PENGUGAT dan TERGUGAT telah menandatangani Berita Acara Serah terima (BAST) tertanggal 10 Januari 2016, dan PENGUGAT juga telah memanggil TERGUGAT melalui surat panggilan Pihak PENGUGAT kepada TERGUGAT tertulis dalam :
- I. Surat Nomor : 08/ Legal – KSB /II/2018, tanggal 7 MARET 2018 perihal: Penyelesaian Kewajiban pembayaran BPHTB;
 - II. Surat Nomor : 10 / Legal – KSB / II / 2018, tanggal 16 APRIL 2018, Perihal : Pelaksanaan AKTA JUAL BELI (AJB) dan Pembayaran BPHTB;
31. Bahwa antara PENGUGAT dengan TERGUGAT belum dilakukan peralihan hak berupa akta jual beli, dan saat ini Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02584 / Kel Tirtajaya masih atas nama PENGUGAT PT. KARUNIA SARANA BINANGUN;
32. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka PENGUGAT memohon kepada Majelis hakim untuk menyatakan SAH MILIK PENGUGAT tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02584/ Kel Tirtajaya seluas 120 atas nama PT.KARUNIA SARANA BINANGUN yang terletak di Perumahan Bellacasa Residence Blok I-7 No.15 Kelurahan Tirtajaya, Kec Sukmajaya Kota Depok.
31. Bahwa agar tanah dan bangunan tidak dialihkan TERGUGAT kepada pihak lain, maka Pengugat meminta kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan TERGUGAT atau Pihak-pihak lain untuk mengosongkan dalam kondisi bersih dan rapi tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02584 / Kel Tirtajaya, yang terletak di Perumahan Bellacasa Residence Blok I-7 No.15 Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, apabila perlu dengan batuan pihak yang berwajib (kepolisian);
32. Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut di atas, PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Depok agar sudi kiranya memeriksa serta memutuskan perkara ini dengan amar putusannya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR :

Halaman 7 dari halaman 23 Putusan Nomor 69 /PDT /2020 /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)

Halaman 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan wanprestasi;
3. Menyatakan BATAL DEMI HUKUM Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 58 tanggal 27 Maret 2015 yang dibuat oleh Notaris TURUT TERGUGAT I atas tanah dan bangunan yang terletak Perumahan Bellacasa Residence Blok Blok I-7 No.15 Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok,
4. Menyatakan BATAL DEMI HUKUM Surat Pemesanan Rumah No. 01384/SPR/XII/14 tertanggal 22-12-2014 atas nama WINDRATI untuk pemesanan pembelian tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bellacasa Residence Blok I-7 No.15.
5. Menyatakan BATAL DEMI HUKUM semua perjanjian-perjanjian turunan atau perjanjian tambahan yang merupakan turunan dari Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 58 tanggal 27 Maret 2015 yang dibuat oleh Notaris TERGUGAT II atas tanah dan bangunan yang terletak Perumahan Bellacasa Residence Blok Blok I-7 No.15 Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok antara PIHAK TERGUGAT dengan PIHAK LAIN yang berkaitan dengan tanah dan bangunan tersebut.
6. Memberikan ijin kepada PENGGUGAT untuk melakukan Buy Back dengan Bank BRI (persero) Sub SKK Kebon Jeruk TURUT TERGUGAT II atas tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02584/ Kel Tirtajaya, yang terletak Perumahan Bellacasa Blok I-7 No.15.
7. Menyatakan sah milik PENGGUGAT atas tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02584 / Kel Tirtajaya, NIB. 10.27.06.11.07892, Surat Ukur No. 00947/Tirtajaya/2015, Tgl. 17-12-2015 seluas 120 M2 yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok tanggal 17-12-2015. atas nama PT.KARUNIA SARANA BINANGUN yang terletak di Perumahan Bellacasa Residence Blok No. I-7 No.15 Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jalan Bellacasa Residence;
 - Sebelah Timur : Kavling Perumahan Bellacasa Residence Blokl-7 No 12 Sertipikat HGB No.2583 / Kel Tirtajaya (PT. Karunia Sarana Binangun;
 - Sebelah Barat : Kavling Perumahan Bellacasa Residence Blok I-7 No.16 Sertipikat HGB No.3408 / Kel Tirtajaya (PT Karunia Sarana Binangun;

Halaman 8 dari halaman 23 Putusan Nomor 69 /PDT /2020 /PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Kavling Perumahan Bellacasa Residence Blok J-1 No.11 Sertipikat HGB No.2587 / Kel Tirtajaya (PT. Karunia Sarana Binangun);

8. Memerintahkan TERGUGAT untuk membayar biaya perkara.

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka PENGGUGAT mohon keputusan hukum yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

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

a. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK CERMAT, KABUR DAN JELAS.

1. Bahwa Posita gugatannya terdahulu tertanggal 7 Februari 2019, pada halaman 1 (kesatu), penggugat telah mencantumkan bahwa pihak Turut Tergugat II adalah Bank PT. Bank rakyat Indonesia (persero) Tbk Sub KK Kebon Jeruk yang beralamat di Jl. Letjend S. Parman Blok G No. 5 Slipi, Jakarta Barat, Kode Pos 11410. Selanjutnya disebut Turut Tergugat II. Namun dalam dalil posita selanjutnya (dalil angka 16) Penggugat menyatakan bahwa Turut Tergugat II adalah pihak Bank BTN Bogor;

Kemudian pada dalil posita angka 17 gugatan penggugat juga dinyatakan adanya pihak sebagai Tergugat II, padahal setelah diteliti kembali ke dalam gugatan teregister dengan perkara No. 29 / Pdt.G / 2019 / PN Dpk, tanggal 8 Februari 2019 jelas-jelas tidak mencantumkan adanya pihak tergugat yang merupakan Tergugat II.

2. Bahwa selanjutnya berdasarkan perubahan gugatan yang disampaikan oleh Penggugat pada sidang tanggal 4 Juli 2019, Penggugat mengajukan point perubahan berupa 3 (tiga) dalil Posita (posita angka 16, 17 dan 18) serta 4 (empat) dalam petitum (petitum Nomor 33, Nomor 3, Nomor 5 dan Nomor 6);

Dengan demikian terdapat ketidakcermatan Penggugat dalam merumuskan gugatan wanprestasi a quo. Ketidakcermatan tersebut malahan terjadi dalam hal penentuan PIHAK (subjek) dalam gugatan aquo;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemudian ketidakcermatan penentuan para pihak dalam gugatan serta ketidakcermatan dalam pencantuman petitum, telah membuat gugatan ini menjadi tidak jelas dan kabur.

3. Berdasarkan hal tersebut sudah sangat jelas bahwa gugatan Penggugat yang tidak cermat dan nyata gugatan tersebut tidak jelas/kabur (Obscuur lebel), maka sesuai Yurisprudensi gugatan yang demikian sudah seharusnya dikesampingkan.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menyatakan gugatan yang diajukan oleh Para penggugat Tidak Dapat Diterima.

B. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

1. Bahwa dalam Tuntutan/Petitum angka 7 (ketujuh) Penggugat telah meminta Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk :

“Menyatakan sah milik penggugat atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Bangunan Nomor : 02584/kel. Tirtajaya, NIB 10.27.06.11.07892, Surat Ukur No. 00947/Tirtajaya/2015, tgl 17-12-2015, seluas 120 M2, yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok, tanggal 17-12-2015, atas nama PT. KARUNIA SARANA BINANGUN yang terletak di perumahan Bellacasa Residence Blok 1-7 No. 15 kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, dengan batas-batas sebagai berikutdst”.

Tuntutan penggugat yang demikian mencantumkan pihak yang ternyata tidak diikutsertakan dalam perkara aquo, yaitu BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA DEPOK sebagaimana Petitum Penggugat angka 7 (ketujuh) tersebut diatas.

2. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya BPN Kota Depok yang dalam kaitan objek perkara telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02584 / Kel. Tirtajaya, dimana dalam petitum Penggugat dimintakan untuk dinyatakan sah sebagai milik Penggugat, maka gugatan demikian terkualifisir sebagai gugatan yang kekurangan pihak (Plurium Litis Consortium) in casu Pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Depok.
3. Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, terhadap gugatan yang kabur (obscur lebel) dan gugatan yang kurang pihak (Plurium Litis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Consortium) mengakibatkan gugatan penggugat mengandung cacat formil dan gugatan yang demikian sudah seharusnya ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.

b. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat di dalam surat gugatannya tertanggal 7 februari 2019, kecuali yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat II;
2. Bahwa hal-hal yang Turut Tergugat II sampaikan dalam Eksepsi mohon dianggap telah disampaikan juga dalam Jawaban pada pokok perkara ini.
3. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta-fakat hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Turut Tergugat II terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :
4. Bahwa perlu Turut Tergugat II tegaskan bahwa Turut Tergugat II bukan merupakan pihak (komparan) dalam perjanjian pengikatan Jual Beli sesuai Akta Nomor 58 tanggal 27 Maret 2015, yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat.
5. Bahwa oleh karena itu sesuai ketentuan pada Pasal 1340 KUHPdata yang menyebutkan bahwa suatu Perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga...."
6. Bahwa perlu Turut Tergugat II jelaskan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo bahwa Tergugat adalah nasabah KPR sebesar 751.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh satu juta rupiah) pada Turut Tergugat II sejak tanggal 27 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Lindawati Evi Setiono, S.H., Mkn, Notaris di Kota Depok (Turut Tergugat I).

Bahwa Turut Tergugat II memberikan fasilitas KPR kepada Tergugat (selaku Konsumen) penggugat adalah dikarenakan adanya perjanjian Pengikatan Jual Beli antara penggugat (developer) dengan Tergugat sebagaimana Akta Nomor 58 tanggal 27 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I;

Sehingga Perjanjian Kredit antara Turut Tergugat II dengan Tergugat dalam Akta Nomor 59 tanggal 27 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Lidiawati Evi Setiono, S.H., Mkn, Notaris di Kota Depok (Turut Tergugat I) merupakan Perjanjian yang terkualifisir sebagai turunan/tambahan dari perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 58 tanggal 27 Maret 2015;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa hal pemberian fasilitas KPR kepada Tergugat selaku Konsumen Penggugat juga didasarkan adanya perjanjian kerjasama developer antara penggugat dengan Turut Tergugat II sebagaimana tertuang di dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 18 tanggal 21 Nopember 2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I;
8. Bahwa atas adanya kerjasama pembiayaan kepada Penggugat selaku Developer, maka sesuai ketentuan pada pasal 4 mengenai Mekanisme Pencairan KPR untuk Rumah Indent, maka pencairan KPR oleh Turut Tergugat II kepada Penggugat selaku Penjual/developer adalah dilakukan bertahap sejak tanggal akad kredit KPR kepada Tergugat yaitu tanggal 27 Maret 2019, yaitu sbb:
Pencairan I Tgl 29 / 10 / 2015 Rp 305.557.273,-
Pencairan II Tgl 03 / 11 / 2015 Rp 229.168.004,-
Pencairan III Tgl 12 / 02 / 2016 Rp 154.091.732,-
Adapun sesuai dengan data pada Turut Tergugat II total Pencairan kepada penggugat selaku Penjual rumah adalah sebesar Rp 688.817.009,- (enam ratus delapan puluh delapan juta delapan ratus tujuh belas ribu sembilan rupiah) melalui Overbooking ke rekening Giro atas nama Penggugat.
9. Bahwa dengan telah diterimanya pencairan KPR atas nama Tergugat kepada Penggugat sebagai pembiayaan atas nama tergugat melalui pencairan dana KPR oleh Turut Tergugat II sebagaimana diakui oleh penggugat dalam posita gugatannya pada angka 9 (sembilan), maka Turut Tergugat II selaku Kreditur yang beritikad baik berhak atas pengembalian dana kreditnya dimaksud beserta bunga menurut ketentuan UU Perbankan.
10. Bahwa atas dasar tersebut, maka Turut Tergugat II menolak dalil penggugat pada angka 23, 24 dan 25 yang memohon petitum kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan batal semua perjanjian-perjanjian turunan atau tambahan yang merupakan turunan dari perjanjian pengikatan Jual beli nomor 58 tanggal 27 maret 2015 yang dibuat oleh Turut tergugat I antara Pihak tergugat dengan pihak lain yang berkaitan dengan tanah dan bangunan yang terletak di perumahan Ballacas residence Blok I-7 No. 15 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02584 / Kel. Tirtajaya.
Bahwa oleh karenanya pula, maka segala tuntutan Penggugat dalam gugatan a quo, khususnya yang meminta hakim untuk menyatakan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang

Halaman 12 dari halaman 23 Putusan Nomor 69 /PDT /2020 /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

terletak di perumahan Ballacas Residence Blik I-7 No. 15 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02584/kel. Tirtajaya dan seluruh perjanjian turunannya (termasuk perjanjian Kredit Nomor 58 tgl 27 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, akan merugikan Pihak Turut Tergugat II, terkecuali Penggugat bersedia melakukan pembayaran Buy back terlebih dahulu untuk melunasi kewajiban debitur/tergugat kepada Turut Tergugat II.

Sehingga tuntutan dalil dalam seluruh petitum gugatan a quo merupakan tuntutan yang tidak beralasan dan tidak berdasar sepanjang merugikan pihak turut Tergugat II bilamana Buy Back tidak diselenggarakan terlebih dahulu oleh penggugat kepada turut Tergugat II dan demi kepastian hukum/perlindungan hukum kepada Turut Tergugat II selaku Kreditur yang beritikad baik.

11. Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 3 ayat (1) huruf c Perjanjian Kerjasama antara penggugat dengan Turut Tergugat II dinyatakan bahwa :

"BANK atas penilaian dan Putusannya sendiri, bersedia memberikan fasilitas KPR kepada debitur (In casu Tergugat) untuk pembelian rumah dalam proyek yang dikelola Developer (In casu Penggugat), dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut :

a.dst"

b.dst";

c. *selambat-lambatnya dalam waktu 12 (dua belas) bulan sejak penandatanganan Perjanjian Kredit dan semua dokumen yang kelengkapannya telah diserahkan oleh bank kepada Notaris, maka developer (In casu penggugat) wajib menjamin penyelesaian atas pekerjaan-pekerjaanya sebagai berikut :*

i. terbitnya sertifikat pecahan dan atas nama debitur;

ii. memperoleh asli atau legalisir IMB atas nama developer...dst';

iii. pembangunan rumah sampai dinyatakan 100 % selesai;

iv. penandatanganan AJB antara Debitur dengan developer;

Bahwa atas dasar ketentuan tersebut, maka jelas terdapat kewajiban penggugat kepada Turut Tergugat II selaku Kreditur yang telah melakukan pembayaran KPR kepada penggugat sebesar total Rp 688.817.009,- (enam ratus delapan puluh delapan juta delapan ratus tujuh belas sembilan rupiah) untuk menjamin terbitnya Sertifikat atas nama debitur / Tergugat termasuk penandatanganan AJB antara debitur / Tergugat dengan developer ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka demi hukum, turut Tergugat II yang telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan hukumnya dalam hal pemberian kredit kepada Tergugat harus memperoleh perlindungan hukum melalui Majelis Hakim Yang Mulia, termasuk atas tuntutan Penggugat yang tidak berdasar dan mengabaikan hak dan kepentingan Turut Tergugat II dalam perkara aquo.

12. Lebih lanjut dalam ketentuan PKS yang sama mengenai kerjasama Penggugat dengan Turut Tergugat II pada pasal 8 angka 5 (kelima) ditur tegas bahwa : “DEVELOPER (In casu penggugat) wajib menyelesaikan pengurusan Sertifikat dan dokumen-dokumen yang diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat 1 butir c PERJANJIAN KERJASAMA ini. Developer (in casu Penggugat) wajib menyampaikan alasan-alasan yang dapat diterima oleh Bank, apabila dalam jangka waktu yang dimaksud dalam Pasal 3 ayat 1 butir c, pekerjaan-pekerjaan yang menjadi tanggungjawab developer (in casu penggugat) belum terbit dan/atau belum diselesaikan, dan developer (In casu Penggugat) bermaksud meminta perpanjangan jangka waktu, bank (in casu Turut Tergugat II) dapat memberikan perpanjangan jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan kepada developer (in casu penggugat) terhitung sejak berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam pasal 3 ayat 91) butir c;
13. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, maka jelaslah bahwa kewajiban Penggugat kepada Turut tergugat II untuk menyelesaikan seluruh transaksi dan dokumen atas pemberian KPR kepada Tergugat menurut ketentuan yang diatur dalam Perjanjian kerjasama yang dibuat dalam perjanjian kerjasama yang dibuat oleh Penggugat dan Turut Tergugat II dalam Akta Nomor 18 tanggal 21 Nopember 2011, yaitu terbitnya Sertifikat atas nama debitur/tergugat dan atau pembayaran buy Back untuk sisa kewajiban debitur/tergugat apabila menurut Penggugat debitur/tergugat selaku konsumen Penggugat telah wanprestasi dalam perjanjian Pengikatan Jual beli sesuai Akta Nomor 58 tanggal 27 Maret 2015. Dengan demikian, gugatan atas petitum Penggugat yang merugikan kepentingan finansial Turut Tergugat II, merupakan tuntutan yang tidak berdasar dan mengada-ada, sehingga dan oleh karenanya demi hukum sudah seharusnya tidak dipertimbangkan dan ditolak;
Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menolak gugatan yang diajukan oleh penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan yang diajukan oleh penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban yang diajukan oleh Turut Tergugat II tersebut, penggugat tidak mengajukan Replik ;

Menimbang, bahwa mengutip uraian tentang hal ini dan segala pertimbangan yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Depok, tanggal 3 Oktober 2019, Nomor: 29 / Pdt.G / 2019 / PN. Dpk yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
3. Menyatakan batal demi hukum Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 58 tanggal 27 Maret 2015 yang dibuat oleh Notaris TURUT TERGUGAT I atas tanah dan bangunan yang terletak Perumahan Bellacasa Residence Blok Blok I-7 No.15 Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok;
4. Menyatakan batal demi hukum Surat Pemesanan Rumah No. 01384 / SPR / XII / 14 tertanggal 22-12-2014 atas nama WINDRATI;
5. Menyatakan batal demi hukum semua perjanjian-perjanjian turunan atau perjanjian tambahan yang merupakan turunan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 58 tanggal 27 Maret 2015;
6. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk melakukan Buy Back dengan Bank BRI (Persero) Sub SKK kebon jeruk Turut Tergugat II atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02584/kel. Tirtajaya, yang terletak di Perumahan Bellacassa Nlok I-7 No. 15;
7. Menyatakan sah milik PENGGUGAT atas tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02584/ Kel Tirtajaya, NIB. 10.27.06.11.07892, Surat Ukur No. 00947/Tirtajaya/2015, Tgl. 17-12-2015 seluas 120 M2 yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok tanggal 17-12-2015. atas nama PT.KARUNIA SARANA BINANGUN yang terletak di Perumahan Bellacasa Residence Blok No. I-7 No.15 Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jalan Bella Casa Residence;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Kavling Perumahan Bellacasa Residence Blok I-7 No 12 Sertipikat HGB No.2583/Kel Tirtajaya (PT. Karunia Sarana Binangun);
- Sebelah Barat : Kavling Perumahan Bellacasa Residence Blok I-7 No.16 Sertipikat HGB No.3408/ Kel Tirtajaya (PT. Karunia Sarana Binangun);
- Sebelah Selatan : Kavling Perumahan Bellacasa Residence Blok J-1 No.11 Sertipikat HGB No.2587/Kel Tirtajaya (PT. Karunia Sarana Binangun);

8. Memerintahkan TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini diperhitungkan sejumlah Rp. 4.381.000,00 (empat juta tiga ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Membaca surat pemberitahuan isi putusan Nomor:29 / Pdt.G / 2019 / PN.Dpk, masing-masing tanggal 04 Oktober 2019 kepada Tergugat dan Turut Tergugat I ;

Membaca surat pemberitahuan isi putusan Nomor: 29 / Pdt.G / 2019 / PN. Dpk, tanggal 22 Oktober 2019 kepada Turut Tergugat II ;

Membaca surat pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Depok yang menyatakan bahwa pada tanggal 4 November 2019 Pembanding semula Turut Tergugat II telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Depok tanggal 3 Oktober 2019 Nomor: 29 / Pdt.G / 2019 / PN. Dpk untuk diperiksa dan diputus dalam tingkat banding ;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok yang menyatakan bahwa pada tanggal 15 November 2019 pemberitahuan banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara sah dan seksama kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I ;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok yang menyatakan bahwa pada tanggal 20 November 2019 pemberitahuan banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara sah dan seksama kepada Terbanding semula Penggugat ;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung yang menyatakan bahwa pada tanggal 20 Desember 2019 pemberitahuan banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara sah dan seksama kepada Turut Terbanding I semula Tergugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca dan memeriksa dalam perkara ini, bahwa Pembanding semula Turut Tergugat II telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 4 November 2019 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada para Turut Terbanding dan Terbanding semula Tergugat I, Penggugat dan Tergugat, tanggal 15 November 2019, tanggal 20 November 2019 dan tanggal 20 Desember 2019 ;

Membaca Relas pemberitahuan pemeriksaan berkas (inzage) Nomor: 29 / Pdt.G / 2019 / PN. Dpk, pada tanggal 4 November 2019, tanggal 15 November 2019, tanggal 20 November 2019 dan tanggal 20 Desember 2019 kepada kedua belah pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara dengan seksama sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat II dalam memori banding telah mengemukakan alasan-alasan keberatan putusan Hakim tingkat pertama yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukum mengenai eksepsi pembanding bahwa gugatan yang diajukan Penggugat kurang pihak, dikarenakan BPN Kota Depok tidak turut / diikutsertakan dalam perkara A quo ;

II. DALAM POKOK PERKARA

Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah keliru dalam menerapkan hukum serta telah memberikan putusan tanpa pertimbangan hukum yang cukup (*Onvoldoende gemotiveerd*) dan berkeadilan ;

III. Putusan Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan seluruhnya bukti-bukti yang telah diajukan Turut Tergugat II dalam pemeriksaan Tingkat Pertama, yaitu adanya pemberian kredit KPR oleh Turut Tergugat II kepada Tergugat, sehingga dengan pembatalan perjanjian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli No.58 tanggal 25 Maret 2015, maka Turut Tergugat II mengalami kerugian Finansial ;

- IV. Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan kewajiban hukum Penggugat / Terbanding dalam perjanjian kerjasama dengan Turut Tergugat II ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi memori banding dari Pembanding semula Turut Tergugat II telah dianggap termaktub dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dalam perkara ini tidak mengajukan kontra memori banding ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2019 dan Surat Gugatan Penggugat tanggal 7 Februari 2019 dan Berita Acara Sidang berserta surat-surat tersebut dalam berkas perkara Nomor 29 / Pdt.G / 2019 / PN. Dpk dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 3 Oktober 2019 Nomor 29 / Pdt.G / 2019 / PN. Dpk, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Tingkat Pertama baik dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding terlebih dahulu menilai Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Januari 2019 yang di tanda tangani oleh Penggugat sebagai Pemberi Kuasa dari Hari Noto Nagoro, SH Dkk sebagai penerima kuasa yang merupakan dasar dalam mengajukan gugatan perkara aquo ;

Menimbang, bahwa surat gugatan Penggugat tertanggal 7 Februari 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok di bawah Register Nomor: 29 / Pdt.G / 2019 / PN. Dpk, tanggal 8 Februari 2019 yang diajukan dan ditanda tangan oleh Kuasa Hukum Peggugat: Hari Noto Nagoro, SH, Indra Kusumayudha dan Army Setyo Wibowo, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2019 ;

Menimbang, bahwa Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2019 tersebut berisi pada pokoknya sebagai berikut :

K H U S U S :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk dan atas nama PEMBERI KUASA, PENERIMA KUASA berhak dan berwenang untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Depok dengan pihak :

1. Windrati, beralamat di Jalan Djundjuran Dalam 1 No. 137, RT 08/RW 03, Pajajaran, Cicendo, Kota Bandung, selaku Tergugat I ;
2. Notaris / PPAT Lidiawati Evi Setiono, S.H. Mkn, beralamat di Jalan Arief Rahman Hakim No. 76 Kota Depok, selanjutnya disebut Turut Tergugat I ;
3. Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Cibinong beralamat di jalan Raya Mayor Oking Jaya Atmaja, Cibinong, Kab Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT II ;

Oleh hal tersebut PENERIMA KUASA berhak dan berwenang mengajukan gugatan, pembelaan-pembelaan, jawaban-jawaban, eksekusi, Rekonsensi,, keberatan-keberatan, mengajukan bukti-bukti dan mengajukan saksi-saksi, kesimpulan, melakukan musyawarah-musyawarah dan perdamaian-perdamaian yang terlebih dahulu disetujui oleh pemberi kuasa, ... dan seterusnya ;

Menimbang, bahwa Pasal 123 ayat (1) HIR menentukan bahwa pihak-pihak jika menghendaki dapat di bantu atau di wakili oleh Kuasanya, yang untuk itu harus dilengkapi Surat Kuasa Khusus, kecuali jika si Pemberi Kuasa menghadap sendiri ;

Menimbang, bahwa di dalam Surat gugatan Penggugat tertanggal 7 Februari 2019 dan surat Perbaikan gugatan tertanggal 4 Juli 2019, yang diajukan dan ditanda tangani oleh Kuasa Hukum tersebut, pihak tergugat dan para Turut Tergugat terdiri dari :

1. **Windrati**, beralamat di Jalan Doktor Djundjuran Dalam 1 No. 137, RT 008/RW 003, Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung, selanjutnya disebut TERGUGAT ;
2. **Notaris / PPAT Lidiawati Evi Setiono, S.H. Mkn**, beralamat di Jalan Arief Rahman Hakim No. 76 Kota Depok, selanjutnya disebut Turut Tergugat I ;
3. **Bank PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Sub SKK Kebon Jeruk**, beralamat di Jalan Letjend S. Parman Blog G No. 5 Slipi, Jakarta Barat, kode Pos 11410, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II ;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sedang dalam Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2019 tersebut, pihak Turut Tergugat II Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Cibinong, sedangkan dalam surat gugatan dan perbaikan surat gugatan pihak Turut Tergugat II adalah Bank P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, Sub Skk Kebon Jeruk ;

Menimbang, bahwa adanya perbedaan subjek hukum Turut Tergugat II antara dalam Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2019 dengan yang tercantum dalam gugatan Penggugat tertanggal 7 Februari 2019 ;

Menimbang, bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 tentang Surat Kuasa Khusus ayat (1) menegaskan Surat Kuasa Khusus harus bersifat khusus dan menurut Undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya :

Dalam perkara perdata harus dengan jelas disebutkan antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau Utang Piutang tertentu dan sebagainya.

Menimbang, bahwa antara surat kuasa dengan surat gugatan merupakan satu kesatuan atau dengan kata lain pihak-pihak yang dicantumkan dalam surat kuasa harus sama lengkapnya dengan yang tercantum dalam surat gugatan dan berhubungan antara surat kuasa dengan surat gugatan, akan tetapi dalam surat kuasa khusus Penggugat dalam perkara a quo pihak Turut Tergugat II Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Cibinong, sedangkan dalam surat gugatan dan Perbaikan gugatan pihak Turut Tergugat II Bank P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, Sub Skk Kebon Jeruk, hal ini tidak dibenarkan menurut hukum acara, karena yang diberikan hak dan kewenangan oleh Penggugat dalam Surat Kuasa Khusus tersebut untuk mengajukan gugatan terhadap Turut Tergugat II adalah Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Cibinong, tidak diberikan hak dan kewenangan oleh Penggugat untuk menggugat Bank P.T. Bank Rakyat Indonesia, Tbk, Sub Skk Kebon Jeruk. (Vide surat gugatan Penggugat tertanggal 7 Februari 2019 ditanda tangani oleh kuasa hukum Penggugat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Januari 2019) ;

Menimbang, bahwa Keputusan Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung Republik Indonesia dan terbit Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No.07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan tentang surat kuasa :

Halaman 20 dari halaman 23 Putusan Nomor 69 /PDT /2020 /PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“ Di dalam surat kuasa harus disebutkan secara lengkap dan jelas pihak pemberi kuasa, pihak penerima kuasa dan pokok sengketa, Penyebutan dan kawan-kawan sebagai pengganti penyebutan para pihak, menjadikan surat kuasa tidak jelas dan tidak dapat diterima “

Menimbang, bahwa menurut Keputusan Rapat Pleno Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut, dalam surat kuasa menyebutkan dan kawan-kawan sebagai pengganti penyebutan para pihak tidak dibenarkan, apalagi dalam surat kuasa perkara a quo pihak Turut Tergugat II Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Cibinong, sedangkan dalam surat gugatan pihak Turut Tergugat II Bank P.T. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Sub Skk Kebon Jeruk, yang tidak ada kaitan sama sekali subjeknya antara surat kuasa dengan surat gugatan Penggugat tertanggal 7 Februari 2019 ;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan hukum putusan hakim tingkat pertama pada halaman 22 dalam eksepsi Turut Tergugat II, menurut Pengadilan Tinggi ada kesalahan penilaian dan tidak cermat terhadap perbaikan gugatan Penggugat, karena hakim tingkat pertama menerima perbaikan gugatan Penggugat, akan tetapi surat kuasa khusus tertanggal 18 Januari 2019 tidak ada perbaikan masih tetap pihak Turut Tergugat II Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Cibinong ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 06 Tahun 1994 ayat (1) serta Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai Pedoman Pelaksana Tugas Bagi Pengadilan tentang surat kuasa di atas dihubungkan dengan surat kuasa khusus tanggal 18 Januari 2019 yang dipergunakan oleh kusa hukum Penggugat sebagai dasar mengajukan gugatan dalam perkara a quo, menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi surat kuasa khusus tersebut cacat formil, karena tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana surat kuasa khusus, oleh karena itu surat kuasa khusus tanggal 18 Januari 2019 tersebut tidak sah ;

Menimbang, bahwa oleh karena surat kuasa khusus tersebut tidak sah dan tidak berlaku dalam persidangan, maka kuasa hukum Penggugat bertindak untuk dan atas nama atau mewakili pemberi kuasa (Penggugat) untuk menanda tangani surat gugatan dan menghadap persidangan dalam perkara a quo tidak berhak dan tidak berwenang, oleh karena itu gugatan Penggugat tertanggal 7 Februari 2019 menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;

Halaman 21 dari halaman 23 Putusan Nomor 69 /PDT /2020 /PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena surat kuasa khusus Penggugat telah dinyatakan tidak sah dan merupakan dasar mengajukan gugatan dalam perkara a quo, maka tentang pokok-pokok yang disengketakan tidak dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 3 Oktober 2019 Nomor.29 / Pdt.G / 2019 PN. Dpk, tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan seluruhnya dengan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut di bawah ini :

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka biaya yang timbul dalam perkara ini untuk kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada Penggugat ;

Mengingat dan memperhatikan UU No.20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Pasal 123 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No.06 tahun 1994 tentang surat kuasa khusus, serta Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No.07 tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan tentang surat kuasa, serta Peraturan Perundang-Undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Turut Tergugat II ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 3 Oktober 2019 Nomor:29 / Pdt.G / 2019 / PN. Dpk, yang domohonkan banding tersebut dengan ;

MENGADILI SENDIRI :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DEMIKIANLAH diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari ini :**Kamis** tanggal **27 FEBRUARI 2020**, oleh kami : **NELSON PASARIBU, S.H., M.H.** Hakim Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan **ABDUL FATTAH, S.H., M.H.** dan **LEONARDUS BUTAR BUTAR, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan mana diucapkan pada hari Selasa tanggal **10 MARET 2020** oleh Ketua Majelis Hakim dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum dengan dibantu oleh **H. 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,

ABDUL FATTAH, S.H., M.H.

NELSON PASARIBU, S.H., M.H.

LEONARDUS BUTAR BUTAR, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

H. DEDE SOBARI, S.H., M.H.

Perincian Biaya :

- Meterai	Rp. 6.000,00
- Redaksi Putusan	Rp. 10.000,00
- Biaya proses lainnya.....	Rp. 134.000,00
J u m l a h	Rp. 150.000,00
(Seratus lima puluh ribu rupiah)	

Halaman 23 dari halaman 23 Putusan Nomor 69 /PDT /2020 /PT.BDG