



P U T U S A N

Nomor : 534/ PDT/2018/PT. BDG.

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

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

Ir. ANDI CHAERUL MANGGABARANI, M.Si, bertempat tinggal di Komplek Phapyrus Garden Kav.27 Kelurahan Gegerkalong Kecamatan Sukasari Kota Bandung.

dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juli 2018 memberi kuasa kepada **R.WAWAN DARMAWAN SH.M.HUM.**, Advokat pada Kantor Hukum WAWAN DARMAWAN Advokat & Konsultan Hukum, beralamat di Jalan Cijagra No.17 Kota Bandung, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula sebagai **Turut Tergugat I** ;

L A W A N

1. H.WIRA PRADANA.ST., bertempat tinggal di Jalan Sanggar Kencana XXV No.11 A-23 Komplek Sanggar Hurip Kota Bandung sebagai **Terbanding** semula **Penggugat I**.

2. Hj.ELI ROHAYATI,ST., bertempat tinggal di Jalan Sanggar Kencana XXV No.11 A-23 Komplek Sanggar Hurip Kota Bandung, sebagai **Terbanding** semula **Penggugat II**.

dalam hal ini, Para Terbanding Nomor urut 1.2 semula sebagai Para Penggugat I, II, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Oktober 2018, memilih domisili hukum pada alamat kantor kuasanya serta memberi kuasa kepada : **1.HUSNAN ABDULLOH,SH.** **2.KARNA YAMIN,SH.**, **3. LIKLIK KARLINASARI,SH.**, kesemuanya adalah para Advokat / Konsultan Hukum pada kantor Hukum HUSNAN & Rekan, beralamat di Jalan Pak Gatot I No.2 KPAD Gegerkalong Bandung, untuk selanjutnya disebut sebagai **para Terbanding I** semula sebagai **para Penggugat I, II** ;



3. **EINER BULGAR HUTAGALUNG**, bertindak untuk diri sendiri maupun maupun sebagai DIRUT PT. WAHANA BANGUN PRIMA, dahulu bertempat tinggal di Jalan Merdeka Nomor 48 RT 002 RW 006, Kelurahan Babakan Ciamis Kecamatan Sumur Bandung Kota Bandung, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya di wilayah hukum Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II**, semula sebagai **Tergugat** ;

4. **UNTUNG,SH. Mkn, Notaris** selaku PPAT, berkantor di Jalan Raya Maribaya No.52 Kayuambon Lembang Kabupaten Bandung Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II**, semula sebagai **Turut Tergugat II** ;

5. **PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. Berkedudukan di JL.Jenderal Gatot Subroto Kav.36-38 Jakarta 12190 Cq. PT BANK MANDIRI (Persero) Tbk.MANDIRI CONSUMER LOANS BUSINESS CENTER BANDUNG**, berkantor di JL.Soekarno Hatta No.486 Lantai 3 Kota Bandung Cq. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. CABANG BANDUNG RSHS berkantor di Jl.Pasteur No.38 Bandung, yang diwakili oleh IMAN GUNAWAN, Senior Vice President PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk., dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.DSB.R06/LGL.015/2017 tanggal 16 Nopember 2017, memberi kuasa kepada : **1.EKA SETIAWAN SH.**, Team Leader Legal Region VI /Jawa 1 PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., **2. AMIN KUSNANDAR,SH.** Legal Officer pada Legal Region VI/Jawa 1 PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., **3. SAPRUDIN SH.**, Legal Officer pada Legal Region VI/Jawa 1 PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.,**4. AGUSTINUS TRI BUDI HARYANTO**, Regional Busines Manager pada Consumer Loan Region VI / Jawa 1 Legal Officer pada Legal Region VI/Jawa 1 PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., **5. PUTU WILIN MANUABA**, Customer Relationship Manager, pada Consumer Loan Area Bandung Braga Region VI/Jawa 1 Legal Officer pada Legal Region VI/Jawa 1 PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Untuk selanjutnya disebut **sebagai Turut Terbanding III**, semula sebagai **Turut Tergugat III** ;



PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, tanggal 14 Nopember 2018, Nomor: 534 / PEN / PDT / 2018 /PT.BDG., tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, ditingkat Banding ;
2. Berkas perkara, Nomor : 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg, berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut, serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 26 Juni 2018, Nomor : 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa para Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 11 Septembert 2017, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung, pada tanggal 12 september 2017, terdaftar dalam Register perkara Nomor : 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dan para Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, serta Turut Tergugat III, dengan alasan-alasan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Bahwa Tergugat semula adalah DIRUT PT. WAHANA BANGUN PRIMA yang bergerak di bidang property/Developer, yang menjalankan kegiatan usaha penjualan rumah/kavling.
2. Bahwa, pada tanggal 12-11-2009, Para Penggugat telah membeli 1 (satu) unit rumah tinggal permanen melalui Tergugat, yang terletak di Komplek "The Phapyrus Garden", Kav. 27, Kelurahan Gegerkalong Kecamatan Sukasari Kota Bandung, seluas 205 m2 (dua ratus lima meter persegi), sebagaimana SHM No. 3003/Kel. Gegerkalong, Surat Ukur tanggal 16-6-2009 No. 00050 / 2009 Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 10.15.01.02.01915, yang mana cara pembeliannya melalui KPR Bank MANDIRI (Turut Tergugat III), sebagaimana termuat dalam Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) KPR MANDIRI Nomor : CLB.BDG / SPPK.KPR / 1875 / 2009, tanggal 03-11-2009.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa, tanah SHM No. 3003/Kel. Gegerkalong, seluas 205 m2 (dua ratus lima meter persegi) tersebut di atas sampai sekarang telah beralih nama kepada : Haji WIRA PRADANA, ST. (Penggugat I) dimana rumah tersebut pada tanggal 16-06-2010 oleh Penggugat dijadikan Hak Tanggungan Nomor : 4794/2010 Peringkat Pertama APHT PPAT NINING PUSPITANINGTYAS, SH, MH, Nomor : 192/2010 tanggal 16-06-2010, atas dasar Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) KPR MANDIRI dari Turut Tergugat III Nomor : CLB.BDG/SPPK.KPR/1875/2009 tanggal 03 -11-2009.
4. Bahwa, Penggugat I selaku konsumen dari Developer PT. Wahana Bangun Prima maupun selaku Debitor/Nasabah yang baik pada Turut Tergugat III, telah memenuhi seluruh kewajibannya yaitu memenuhi segala kelengkapan persyaratan administrasi yang dibutuhkan, hingga terealisasinya proses AKTA JUAL BELI atas tanah dalam Poin 2 tersebut di atas, sebagaimana termuat dalam AKTA JUAL BELI No. 378/2009 tanggal 12-11-2009, yang dibuat oleh Notaris ERNY KENCANAWATI, SH, MH selaku PPAT, yang beralih dari pemegang hak asal yaitu BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) yang berkedudukan di Jakarta, menjadi atas nama : Haji WIRA PRADANA, ST. (Penggugat I).
5. Bahwa, terhitung sejak beralihnya kepada Penggugat I atau tepatnya sejak tanggal 12-11-2009, Para Penggugat sama sekali tidak pernah menduduki/mendiami/menguasai atau apapun bentuknya atas rumah tersebut, karena Tergugat secara lisan telah berjanji kepada Penggugat I, bahwa Tergugat akan membantu proses KPR di Bank MANDIRI kemudian rumah tersebut kelak akan dibeli kembali paling lama 2 (dua) tahun dengan ketentuan Para Penggugat tidak boleh mendiami/menduduki/menguasai rumah tersebut, sementara kunci rumah tersebut tidak pernah diberikan kepada Para Penggugat akan tetapi tetap dipegang oleh Tergugat.
6. Bahwa, rumah tersebut dijadikan sebagai rumah contoh, lalu Tergugat menjanjikan apabila rumah tersebut terjual, maka Penggugat I akan menerima bonus senilai 30 % (Tiga puluh persen) dari nilai harga beli, kemudian dari hasil penjualan rumah tersebut oleh Tergugat akan digunakan sebagai pembayaran pelunasan cicilan rumah tersebut kepada Turut Tergugat III, sebagaimana bunyi Akta KUASA No. 02 tertanggal 16-11-2010 pada halaman ke 3 baris ke 14, yang dibuat oleh Turut Tergugat II.

Halaman 4 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/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

7. Bahwa, oleh karena Penggugat I percaya terhadap janji Tergugat dan tertarik dengan promosi bonus yang akan diterima sebesar 30 %, maka Penggugat I menyetujui maksud dan keinginan Tergugat dan mengikuti apa yang diminta Tergugat diantaranya yaitu menandatangani berkas-berkas dengan dalih untuk kelancaran proses KPR pada Turut Tergugat III.

Bahwa, diantara berkas yang ditandatangani oleh Para Penggugat ternyata kemudian diketahui ada Akta KUASA No. 02 tertanggal 16-11-2010 yaitu Kuasa Jual dan Akta KUASA No. 03 tertanggal 16-11-2010 yaitu Kuasa Pengambilan SHM NO. 3003/Kel. Gegerkalong di PT. BANK MANDIRI (Turut Tergugat III), dimana kedua akta tersebut dibuat oleh Turut Tergugat II selaku PPAT/Notaris di Kabupaten Bandung Barat.

8. Bahwa, Tergugat selaku PIHAK/Penerima Kuasa dalam Akta KUASA No. 02 tertanggal 16-11-2010 yang dibuat oleh Turut Tergugat II, telah lalai/ingkar janji/wanprestasi dalam memenuhi kewajiban isi KUASA No. 2 pada halaman 3 baris ke 14 yang berbunyi :

"Melaksanakan pelunasan pembiayaan pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.

Selain itu, Tergugat juga telah lalai/ingkar janji/wanprestasi dalam memenuhi

Selain itu, Tergugat juga telah lalai/ingkar janji/wanprestasi dalam memenuhi kewajiban isi KUASA No. 2 pada halaman 3 baris ke 24 yang berbunyi :

*"..... melunasi pinjaman-pinjaman pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.
..... dst*

9. Bahwa, sampai sekarang janji dari Tergugat kepada Penggugat I hingga diajukannya gugatan ke Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus Bandung, sama sekali tidak ada realisasinya, dengan demikian dalam penandatanganan Akta KUASA No. 02 dan Akta KUASA No. 03 yang dibuat oleh Turut Tergugat II, pada waktu itu berada dalam tanggung jawab Tergugat secara pribadi, dan telah terbukti bahwa Tergugat telah lalai dalam menjalankan kewajibannya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 85 ayat 1 dan 2 Undang-undang No. 1 Tahun 1995 tentang PERSEROAN TERBATAS, Tergugat dapat dituntut untuk bertanggungjawab penuh secara pribadi.

Halaman 5 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/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

10. Bahwa, tanah dan rumah milik Para penggugat yang terletak di Komplek "The Phapyrus Garden", Kav. 27, seluas 205 m² (dua ratus lima meter persegi) sebagaimana SHM No. 3003/Kel. Gegerkalong Kelurahan Gegerkalong Kecamatan Sukasari Kota Bandung tersebut, pada saat ini dikuasai/ditempati/diduduki oleh Turut Tergugat I tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan Para Penggugat.
11. Bahwa, Tergugat telah mengetahui bahwa tanah dan rumah yang terletak di Komplek "The Phapyrus Garden" Kav. 27, seluas 205 m², pada tanggal 16-06-2010 telah terpasang Hak Tanggungan Nomor : 4794/2010 Peringkat Pertama APHT PPAT NINING PUSPITANINGTYAS, SH Nomor : 192/2010 tanggal 16-02-2010, pada Turut Tergugat III, sebagaimana termuat dalam Surat Pemberian Kredit (SPK) PT. KPR MANDIRI(Persero) Tbk. Nomor : CLB.BDG/SPPK.KPR/1875/2009, karena hal tersebut tercantum dengan jelas dan terang dalam isi KUASA No. 02 pada halaman 2 baris ke 16 yang berbunyi :
- "Yang sedang dalam proses pembiayaan pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk dst".*
- Bahwa, Tergugat seharusnya tidak boleh melakukan transaksi jual beli dengan pihak manapun, sebelum Tergugat melaksanakan kewajibannya kepada Pihak Turut Tergugat III diselesaikan, sebagaimana isi Akta KUASA No. 2 pada halaman 3 baris ke 24.
12. Bahwa, Pasal 1320 KUH Perdata mengatur tentang syarat-syarat supaya terjadinya suatu persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat yaitu :
- (1). Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya ;
 - (2). Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
 - (3). Suatu pokok persoalan tertentu ;
 - (4). Suatu sebab yang tidak terlarang ;
- Bahwa, suatu perjanjian / perikatan dapat dibatalkan / dimohonkan pembatalannya karena ada cacat yuridis dari perjanjian / perikatan tersebut, dimana Tergugat telah menyalahgunakan isi Akta Kuasa No. 02 dengan cara uang hasil transaksi jual beli rumah milik Para Penggugat dari Pihak Turut Tergugat I tidak disetorkan kepada Turut Tergugat III, sebagaimana isi KUASA No. 2 pada halaman 3 baris ke 14 yang berbunyi:

Halaman 6 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/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

"Melaksanakan pelunasan pembiayaan pada PT. Bank Mandiri (Persero)

Tbk.

Selain itu, Tergugat juga telah lalai/ingkar janji/wanprestasi dalam memenuhi kewajiban isi KUASA No. 2 pada halaman 3 baris ke 24 yang berbunyi :

"..... melunasi pinjaman-pinjaman pada PT. Bank Mandiri (Persero)

Tbk. dst "

13. Bahwa, pasal-pasal yang mengatur tentang dapat dimohonkannya pembatalan diantaranya yaitu Pasal 1266 KUH Perdata yang mengatur tentang salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Bahwa, Tergugat telah terbukti melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi) yaitu tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana tertuang dalam isi KUASA No. 02 pada halaman 3 baris ke 14 dan baris ke 24, dengan cara uang hasil transaksi jual beli rumah milik Para Penggugat dari Pihak Turut Tergugat I tidak disetorkan kepada Turut Tergugat III, sehingga para Penggugat mengajukan gugatan *a quo*.

14. Bahwa jual beli atas tanah dan rumah yang terletak di Komplek "The Phapyrus Garden" Kav. 27, seluas 205 m2 (dua ratus lima meter persegi), sebagaimana SHM No. 3003/Kel. Gegerkalong Kecamatan Sukasari Kota Bandung antara Tergugat dengan Turut Tergugat I mengandung cacat hukum karena tidak memenuhi asas "Terang, Tunai dan Riil".

- Terang artinya : dilakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang.
- Tunai artinya : dibayarkan secara tunai.
- Riil artinya : Jual beli dilakukan secara nyata.

Bahwa, untuk melakukan jual beli tanah menurut Hukum Tanah, agar jual beli tersebut sah, sebagaimana dinyatakan oleh Prof. BOEDI HARSONO, harus dipenuhi syarat materil dari jual beli tersebut yaitu :

- a. Kecakapan dan kewenangan Para Pihak untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.
- b. Dipenuhinya syarat oleh Pembeli untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang dibeli.
- c. Persetujuan bersama untuk melakukan jual beli tersebut.
- d. Dipenuhinya syarat Terang, Tunai dan Riil.

Halaman 7 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/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)



15. Bahwa oleh karena jual beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat I tidak memenuhi syarat Terang, Tunai dan Riil maka Turut Tergugat I dapat dikategorikan bukan sebagai pembeli yang beritikad baik, karenanya tidak layak mendapatkan perlindungan hukum, sehingga dengan demikian jual beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum dan patut untuk dibatalkan.

Untuk itu kami mohon Majelis Hakim menghukum Tergugat atau siapapun yang menguasai objek sengketa untuk menyerahkan objek sengketa *a quo* kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong.

16. Bahwa, Pasal 1267 KUH Perdata mengatur tentang pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi dapat menuntut pembatalan persetujuan disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Bahwa, akibat perbuatan Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian baik moril maupun materiil, maka adil dan patut jika Para Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat sebagai berikut :

13.1. Ganti Rugi Materiil :

Menghukum Tergugat untuk membayar sebesar Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus sebagai ganti rugi, dengan rincian :

Apabila rumah tersebut disewakan pertahun Rp. 45.000.000,- (Empat puluh lima juta rupiah) X 8 tahun (Tahun 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017) = Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah).

13.2. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian moril kepada Para Penggugat sebesar Rp. 3 (Tiga) milyar rupiah.

13.3. Apabila Tergugat tidak melaksanakan tepat pada waktunya sejak Putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka patut Tergugat dihukum dengan denda sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) tiap-tiap hari kelalaian.

17. Bahwa, untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia dan guna menjamin pembayaran atas tuntutan Para Penggugat di kemudian hari dan guna menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan hartanya kepada Pihak lain, maka untuk itu mohon terlebih dahulu diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah dan bangunan beserta seluruh isinya atas milik Tergugat yang terletak dan setempat dikenal Jalan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Merdeka Nomor 48 RT. 002 RW. 006 Kelurahan Babakan Ciamis
Kecamatan Sumur Bandung Kota Bandung.

18. Bahwa, selain itu Para Penggugat kuatir atas tanah dan rumah di Komplek "The Phapyrus Garden" Kav. 27, selus 205 m2, sebagaimana SHM No. 3003/Kel. Gegerkalong Kecamatan Sukasari Kota Bandung, atas nama H. WIRA PRADANA, ST. dialihtangankan dengan cara dijaminakan, di jualbelikan kembali, di hibahkan kepada Pihak lain oleh Tergugat, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus Bandung untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah dan rumah yang terletak di Komplek "The Phapyrus Garden" Kav. 27, selus 205 m2 (Dua ratus lima meter persegi), sebagaimana SHM No. 3003/Kel. Gegerkalong Kecamatan Sukasari Kota Bandung, atas nama H. WIRA PRADANA, ST.
19. Bahwa, mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
20. Bahwa, gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang sah yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, maka putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus Bandung berkenan memberikan keputusan yang amarnya berbunyi :

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*)
3. Menyatakan Penggugat I adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek "The Phapyrus Garden" Kav. 27, seluas 205 m2 (dua ratus lima meter persegi), sebagaimana SHM No. 3003/Kel. Gegerkalong, seluas 205 m2 (dua ratus lima meter persegi), atas nama Haji WIRA PRADANA, ST. (Penggugat I).
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah dan bangunan beserta seluruh isinya milik Tergugat, yang terletak

Halaman 9 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/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

- dan setempat dikenal Jalan Merdeka Nomor 48 RT. 002 RW. 006 Kelurahan Babakan Ciamis Kecamatan Sumur Bandung Kota Bandung.
5. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah dan rumah yang terletak di Komplek "The Phapyrus Garden" Kav. 27, seluas 205 m² (dua ratus lima meter persegi), sebagaimana SHM No. 3003/Kel. Gegerkalong Kecamatan Sukasari Kota Bandung, atas nama H. WIRA PRADANA, ST. (Penggugat I).
 6. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum :
Akta KUASA No. 02 tertanggal 16-11-2010 yaitu KUASA JUAL dari Penggugat I kepada Tergugat, yang dibuat oleh Turut Tergugat II.
 7. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum :
Akta KUASA No. 03 tertanggal 16-11-2010 yaitu Kuasa Pengambilan SHM No. 3003/Kel.Gegerkalong dari Penggugat I kepada Tergugat, yang dibuat oleh Turut Tergugat II.
 8. Menyatakan jual beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat I cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum.
 9. Menyatakan Turut Tergugat I bukan sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga tidak layak mendapatkan perlindungan hukum.
 10. Menghukum Tergugat atau siapapun yang menguasai objek sengketa untuk menyerahkan objek sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong.
 11. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil yang telah diderita oleh Para Penggugat sebesar Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus.
 12. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian moril kepada Para Penggugat sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga milyar rupiah).
 13. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) tiap hari lalai melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
 14. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.
 15. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.

Halaman 10 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/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)



16. .Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat mengajukan upaya hukum Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya.

SUBSIDAIR :

- Mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut **Turut Tergugat I** dalam jawabannya tanggal 13 Februari 2018, pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

Dalam Kompensi

1. Bahwa, TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan PARA PENGGUGAT, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT I;
2. **Bahwa, TURUT TERGUGAT I menolak dalil gugatan PARA PENGGUGAT angka 1 (satu) sampai dengan angka 9 (sembilan)**, dikarenakan dalil tersebut membuktikan adanya hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT saja mengenai pemberian kuasa untuk penjualan tanah dan bangunan yang terletak di Komplek THE PHAPYRUS GARDEN AT GEGERKALONG Kav.27 seluas 205 sebagaimana terurai dalam SHM No.3003/Kel.Gegerkalong masih tercatat atas nama PENGGUGAT I (selanjutnya disebut OBJEK PERKARA) ;
3. Bahwa, perlu dijejaskan disini hubungan hukum yang terjadi antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT dalam perkara ini adalah "pemberian kuasa" sebagaimana diatur dalam Pasal 1792 KUHPerdara, dari PARA PENGGUGAT selaku Pemberi Kuasa kepada TERGUGAT selaku Penerima Kuasa untuk dan atas nama PARA PENGGUGAT menyelenggarakan suatu urusan berupa "menjual OBJEK PERKARA" sebagaimana dituangkan dalam Akta Kuasa No. 2 dan Akta Kuasa No. 3 keduanya tertanggal 16 Nopember 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT II (sebagaimana dalil angka 7 gugatan PARA PENGGUGAT);
4. Bahwa, hubungan hukum yang terjadi sebagaimana diatas telah memenuhi unsur syarat sah-nya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH.Perdata dan terlebih lagi kedua Akta tersebut merupakan akta autentik, dimana akta autentik adalah suatu akta yang



dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu (seperti notaries, hakim, panitera, juru sita, pegawai pencatat sipi) ditempat akta itu dibuat. (vide Pasal 1858 KUHPerdara, Pasal 165 *Herziene Indonesisch Reglemen (HIR)*, dan Pasal 285 *Rechtreglemen Buitengewesten (RGB)*;

Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut. Akta otentik merupakan bukti yang mengikat, yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, (vide Pasal 165 HIR, Pasal 258 RBG, dan Pasal 1870 KUHPerdara)

Maka kedua Akta tersebut adalah sah menurut hukum dan mengikat PARA PENGUGAT dengan TERGUGAT sekaligus merupakan undang-undang bagi PARA PENGUGAT dan TERGUGAT sebagaimana Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, sehingga membawa konsekuensi *yuridis* terhadap PARA PENGUGAT dan TERGUGAT yaitu melahirkan hak dan kewajiban untuk melaksanakannya;

Dengan demikian TERGUGAT wajib menyelenggarakan suatu urusan untuk dan atas nama PARA PENGUGAT (Pasal 1800 KUHPerdara) karena secara khusus dilandasi dengan Akta Kuasa No. 2 dan Akta Kuasa No. 3 keduanya tertanggal 16 Nopember 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT II dan secara umum dilandasi ketentuan Pasal 1792 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdara;

5. Bahwa, segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT merupakan penjelmaan dari PARA PENGUGAT, sehingga segala akibat hukum dari perbuatan-perbuatan tersebut adalah sah (Pasal 1807 KUHPerdara), sekalipun dikemudian hari TERGUGAT wanprestasi (sebagaimana dalil gugatan PARA PENGUGAT) merupakan urusan antara PARA PENGUGAT dengan TERGUGAT tidak membawa kepada pihak ketiga khususnya TURUT TERGUGAT I ;
6. Bahwa, **TURUT TERGUGAT I menolak dalil angka 10 (sepuluh) gugatan PARA PENGUGAT, karena TURUT TERGUGAT I menempati tanah dan bangunan tersebut telah membelinya dari TERGUGAT selaku kuasa PARA PENGUGAT;**



Dengan demikian TURUT TERGUGAT I telah membeli OBJEK PERKARA dari TERGUGAT (selaku Kuasa dari PARA PENGGUGAT) dengan harga Rp 1.000,00 (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) sudah termasuk Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagaimana dituangkan dalam PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor : 015/WBP/DIR-EXT/III/2011 tertanggal 2 Maret 2011; Bahwa, sebelum dilakukan transaksi jual belinya, TURUT TERGUGAT I telah melakukan negosiasi dengan TERGUGAT dan juga telah melihat objek jual belinya, bahkan sebelumnya TERGUGAT telah memperlihatkan Akta Kuasa No. 2 dan Akta Kuasa No. 3 keduanya tertanggal 16 Nopember 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT I, kemudian dilakukan pemesanan tanggal 26 Februari 2011, dimana dalam surat pemesanan telah diuraikan harga jual beli dan tahapan pembayarannya; Sehingga TURUT TERGUGAT I menempati tanah dan bangunan tersebut telah sah karena telah diberi ijin oleh TERGUGAT juga untuk melakukan renovasi dan telah diberi kunci oleh TERGUGAT, sehingga dalil PARA PENGGUGAT tidak ada ijin merupakan hal yang keliru karena TERGUGAT selaku kuasa dari PARA PENGGUGAT telah mengijinkan kepada TURUT TERGUGAT I, maka ijin tersebut merupakan ijin dari PARA PENGGUGAT;

7. **Bahwa, TURUT TERGUGAT I menolak dalil gugatan angka 11 sampai dengan angka 14 gugatan PARA PENGGUGAT**, karena dalil tersebut merupakan hak dan kewajiban antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT saja, karena perikatan yang lahir antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT adalah lahir karena pemberian kuasa sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa No. 2 dan Akta Kuasa No.3 keduanya tertanggal 16 Nopember 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT II, sehingga akta-akta tersebut hanya mengikat bagi PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata, sekalipun TERGUGAT telah wanprestasi terhadap PARA PENGGUGAT merupakan urusan tersendiri antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT saja, sedangkan perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT berupa penjualan OBJEK PERKARA kepada TURUT TERGUGAT I sebagaimana tertuang dalam PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor : 015/WBP/DIR-EXT/III/2011 tertanggal 2 Maret 2011 yang merupakan pelaksanaan dari



Akta Kuasa No. 2 dan Akta Kuasa No. 3 keduanya tertanggal 16 Nopember 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT II adalah tetap sah, bahkan PARA PENGGUGAT tetap bertanggungjawab untuk melaksanakan isi PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor : 015 / WBP / DIR- EXT / III / 2011 tertanggal 2 Maret 2011, bahkan PARA PENGGUGAT diwajibkan untuk melunasi utangnya kepada TURUT TERGUGAT III dan menyerahkan Sertipikatnya berikut OBJEK PERKARA kepada TURUT TERGUGAT I, sebagaimana Pasal 1807 KUHPerdara yang berbunyi : "Si Pemberi Kuasa diwajibkan memenuhi perikatan-perikatan yang diperbuat oleh si kuasa menurut kekuasaan yang telah diberikan kepadanya";

8. **Bahwa, TURUT TERGUGAT I menolak dalil angka 15 (lima belas) gugatan PARA PENGGUGAT**, karena antara TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I telah melakukan jual beli OBJEK PERKARA dari TERGUGAT (selaku Kuasa dari PARA PENGGUGAT) dengan harga Rp 1.350.000.000,00 (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) sudah termasuk Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagaimana dituangkan dalam PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor : 015/WBP/DIR-EXT/III/2011 tertanggal 2 Maret 2011;

Dimana TERGUGAT selaku Kuasa dan bertindak untuk dan atas nama PARA PENGGUGAT berdasarkan Akta Kuasa No. 2 dan Akta Kuasa No. 3 keduanya tertanggal 16 Nopember 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT II, kemudian harga telah disepakati harga Rp1.350.000.000,00 (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) sudah termasuk Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagaimana dituangkan dalam PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor : 015/WBP/DIR-EXT/III/2011 tertanggal 2 Maret 2011 yang pada saat itu hadir pula TURUT TERGUGAT II, sehingga fakta diatas telah memenuhi unsur-unsur syarat sah-nya perjanjian, dengan demikian PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor : 015/WBP/DIR-EXT/III/2011 tertanggal 2 Maret 2011 adalah sah menurut hukum yang melahirkan hak dan kewajiban kepada TERGUGAT/PARA PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I untuk melaksanakannya;

9. Bahwa, dengan demikian PARA PENGGUGAT tidak dapat membatalkan perbuatan TERGUGAT berupa penjualan OBJEK PERKARA tersebut



kepada TURUT TERGUGAT I sebagaimana PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor : 015/WBP/DIR-EXT/III/2011 tertanggal 2 Maret 2011 karena TURUT TERGUGAT I adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi hukum sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan :

- Pasal 1341 ayat (2) KUHPerdara, yang menyatakan : "hak-hak yang diperolehnya dengan itikad baik oleh orang-orang pihak ketiga atas barang-barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu, dilindungi;
- *Yurisprudensi* Mahkamah Agung RI tanggal 26 Desember 1958 Nomor :251K/Sip/1958 yang menyatakan : "pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah";
- *Yurisprudensi* Mahkamah Agung RI tanggal 12 Desember 1975 Nomor :932 K/Sip/1973 yang menyatakan : "bahwa jual beli dilakukan dihadapan PPAT, sesuai dengan ketentuan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembelinya, terlepas apakah penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan";
- *Yurisprudensi* Mahkamah Agung RI tanggal 29 Maret 1980 Nomor : 1230K/Sip/1980 yang menyatakan : "pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum";

10. Bahwa, dengan demikian dalil angka 16 (enam belas) dan 17 (tujuh belas) gugatan PARA PENGGUGAT tidak ada relevansinya dengan TURUT TERGUGAT I, karena merupakan urusan antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT saja sebagaimana terurai di atas, demikian juga dalil angka 18 (delapan belas) tentunya PARA PENGGUGAT sudah tidak ada hak lagi untuk meletakkan sita jaminan atas OBJEK PERKARA, sehingga sudah patut untuk ditolak ;

11. Bahwa, gugatan PARA PENGGUGAT agar putusan ini diputus dengan putusan serta merta jelas haruslah ditolak karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, tidak ada urgensinya dan telah bertentangan dengan SEMA RI Nomor :3 tahun 1979 tanggal 1 April 1979 jo. Nomor :6 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 perihal putusan serta merta (*uit voerbaar bij vooraad*);

12. Bahwa, TURUT TERGUGAT I menolak dalil selebihnya karena tidak ada alasan hukum yang dapat mendasari dalil tersebut

Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas, dalil gugatan PENGGUGAT



tidak berdasarkan hukum maka sudah cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan PARA PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima, sehingga sudah sepantasnya menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya dalam perkara *a quo*;kum yang dapat mendasari dalil tersebut;

DALAM REKONPENSII

13. Bahwa, TURUT TERGUGAT I KONPENSII mengajukan gugatan rekonsensi (gugatan balik), sehingga TURUT TERGUGAT I KONPENSII dalam kedudukannya sekarang sebagai PENGGUGAT REKONPENSII, mengajukan Gugatan Balik terhadap PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II KONPENSII atau keduanya PARA PENGGUGAT KONPENSII dalam kedudukannya sekarang sebagai TERGUGAT I dan TERGUGAT II REKONPENSII atau keduanya PARA TERGUGAT REKONPENSII, demikian pula kedudukan TERGUGAT KONPENSII, TURUT TERGUGAT II KONPENSII dan TURUT TERGUGAT III KONPENSII dalam kedudukannya sekarang masing-masing sebagai TURUT TERGUGAT I REKONPENSII, TURUT TERGUGAT II REKONPENSII dan TURUT TERGUGAT III REKONPENSII;
14. Bahwa, dalil-dalil yang telah diuraikan pada bagian Konpensi dianggap dipergunakan kembali pada bagian Rekonsensi;
15. Bahwa, PENGGUGAT REKONPENSII telah membeli tanah dan bangunan yang terletak di Komplek THE PHAPYRUS GARDEN AT GEGERKALONG Kav. 27 seluas 205 sebagaimana terurai dalam SHM No. 3003/Kel. Gegerkalong masih tercatat atas nama TURUT TERGUGAT I REKONPENSII (selanjutnya disebut OBJEK PERKARA) dari TURUT TERGUGAT I REKONPENSII (selaku Kuasa dari PARA TERGUGAT REKONPENSII) dengan harga Rp 1.350.000.000,00 (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) sudah termasuk Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagaimana dituangkan dalam PERJANJIAN PENGIKATAN JUALBELI Nomor: 015/WBP/DIR-EXT/III/2011 tertanggal 2 Maret 2011;
16. Bahwa, dengan demikian kedudukan PENGGUGAT REKONPENSII adalah selaku pembeli, dan kedudukan TURUT TERGUGAT I REKONPENSII selaku penjual, dimana TURUT TERGUGAT I kedudukannya selaku penjual merupakan merupakan kuasa dari PARA



TERGUGAT REKONPENSİ sebagaimana dituangkan dalam Akta Kuasa No. 2 dan Akta Kuasa No. 3 keduanya tertanggal 16 Nopember 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT II REKONPENSİ, dimana dalam Akta Kuasa No. 2 intinya TURUT TERGUGAT I REKONPENSİ salah satunya dapat melakukan penjualan dan menandatangani pengikatan jual belinya kepada pihak pembeli, dan Akta Kuasa No. 3 intinya TURUT TERGUGAT I REKONPENSİ dapat melakukan pengambilan SRM No. 3003/Kel. Gegerkalong masih tercatat atas nama TERGUGAT I REKONPENSİ di pihak TURUT TERGUGAT III REKONPENSİ;

17. Bahwa, perlu dijelaskan disini hubungan hukum yang terjadi antara PARA TERGUGAT REKONPENSİ dengan TURUT TERGUGAT I REKONPENSİ dalam perkara ini adalah "pemberian kuasa" sebagaimana diatur dalam Pasal 1792 KUHPerdara, dari PARA TERGUGAT REKONPENSİ selaku selaku Pemberi Kuasa kepada TURUT TERGUGAT I REKONPENSİ selaku Penerima Kuasa untuk dan atas nama PARA TERGUGAT REKONPENSİ menyelenggarakan suatu urusan berupa " menjual OBJEK PERKARA" sebagaimana dituangkan dalam Akta Kuasa No. 2 dan Akta Kuasa No. 3 keduanya keduanya tertanggal 16 Nopember 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT II REKONPENSİ ;

18. Bahwa, hubungan hukum yang terjadi sebagaimana di atas telah memenuhi unsur syarat sah-nya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan terlebih lagi kedua Akta tersebut merupakan akta autentik, dimana akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang – undan oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu (seperti notaries, hakim, panitera, juru sita, pegawai pencatat sipi) ditempat akta itu dibuat. (vide Pasal 1858 KUHPerdara, Pasal 165 *Herziene Indonesisch Reglemen (HIR)*, dan Pasal 285 *Rechtreglemen Buitengewesten (RGB)*;

Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut. Akta otentik merupakan bukti yang mengikat, yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, (vide Pasal 165 HIR, Pasal 258 RBG, dan Pasal 1870 KUHPerdara);



Maka aka kedua Akta tersebut adalah sah menurut hukum dan mengikat PARA TERGUGAT REKONPENSİ dengan TURUT TERGUGAT I REKONPENSİ sekaligus merupakan undang-undang bagi PARA TERGUGAT REKONPENSİ dan TURUT TERGUGAT I REKONPENSİ sebagaimana Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, sehingga membawa konsekuensi yuridis terhadap PARA TERGUGAT I REKONPENSİ dan TURUT TERGUGAT I REKONPENSİ yaitu melahirkan hak dan kewajiban untuk melaksanakannya;

Dengan demikian TURUT TERGUGAT I REKONPENSİ wajib menyelenggarakan suatu urusan untuk dan atas nama PARA TERGUGAT REKONPENSİ (Pasal 1800 KUHPerdara) karena secara khusus dilandasi dengan Akta Kuasa No. 2 dan Akta Kuasa No. 3 keduanya tertanggal 16 Nopember 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT II REKONPENSİ dan secara umum dilandasi ketentuan Pasal 1792 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdara, sehingga segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I REKONPENSİ merupakan penjelmaan dari PARA TERGUGAT REKONPENSİ, sehingga segala akibat hukum dari perbuatan-perbuatan tersebut adalah sah (Pasal 1807 KUHPerdara);

19. Bahwa, berdasarkan hal tersebut di atas, TURUT TERGUGAT REKONPENSİ berkuasa atau berwenang untuk melakukan penjualan atas OBJEK PERKARA, sehingga TURUT TERGUGAT I REKONPENSİ telah melaksanakan kuasa untuk dan atas nama PARA TERGUGAT REKONPENSİ termasuk melakukan penjualan OBJEK PERKARA tersebut kepada PENGGUGAT REKONPENSİ sebagaimana tertuang dalam PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor ; 015/WBP/DIR-EXT/III/2011 tertanggal 2 Maret 2011;

20. Bahwa, dengan demikian PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor: 015 / WBP / DIR-EXT / III/2011 tertanggal 2 Maret 2011 telah sah menurut hukum, karena telah memenuhi unsur syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdara), dimana sebelum dilakukan transaksi jual beli, PENGGUGAT REKONPENSİ telah melakukan negosiasi dengan TURUT TERGUGAT I REKONPENSİ dan juga telah melihat objek jual belinya, dilakukan pemesanan terlebih dahulu sebagaimana tertuang dalam surat pemesanan tanggal 26 Februari 2011, dimana dalam surat pemesanan telah diuraikan harga jual beli dan tahapan pembayarannya, bahkan sebelumnya



TURUT TERGUGAT I REKONPENSI telah memperlihatkan Akta Kuasa No.2 dan Akta Kuasa No. 3 keduanya tertanggal 16 Nopember 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT II REKONPENSI kepada PENGGUGAT REKONPENSI, kemudian TURUT TERGUGAT I REKONPENSI menerangkan bahwa Sertipikatnya masih dalam jaminan/agunan di TURUT TERGUGAT III REKONPENSI, sehingga dengan kekuatan Akta No. 3 tersebut TURUT TERGUGAT I REKONPENSI akan melakukan pelunasan kepada TURUT TERGUGAT III REKONPENSI sekaligus mengambil sertipikatnya, kemudian akan dilakukan dengan pembuatan Akta Jual Belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang pada akhirnya dilakukan penandatanganan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor: 015 / WBP / DIR-EXT / III / 2011 tertanggal 2 Maret 2011 dan pada saat itu hadir juga TURUT TERGUGAT II REKONPENSI;

Sehingga PENGGUGAT menempati tanah dan bangunan tersebut telah sah karena telah diberi ijin oleh TURUT TERGUGAT I REKONPENSI juga untuk melakukan renovasi dan telah diberi kunci oleh TURUT TERGUGAT I REKONPENSI;

Dengan demikian PENGGUGAT REKONPENSI adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi hukum sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan :

- Pasal 1341 ayat (2) KUHPdata, yang menyatakan : "hak-hak yang diperolehnya dengan itikad baik oleh orang-orang pihak ketiga atas barang-barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu, dilindungi";
- *Yurisprudensi* Mahkamah Agung RI tanggal 26 Desember 1958 Nomo: 251K / Sip / 1958 yang menyatakan: "pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beliyang bersangkutan haruslah dianggap sah";
- *Yurisprudensi* Mahkamah Agung RI tanggal 12 Desember 1975 Nomor : 932 K / Sip/1973 yang menyatakan : " bahwa jual beli dilakukan dihadapan PPAT, sesuai dengah ketentuan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembeliannya, terlepas apakah penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan";



- *Yurisprudensi* Mahkamah Agung RI tanggal 29 Maret 1980 Nomor : 1230 K/Sip/1980 yang menyatakan : " pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum";

21. Bahwa, PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor : 015 / WBP / DIR-EXT / III / 2011 tertanggal 2 Maret 2011 telah sah menurut hukum, maka melahirkan hak dan kewajiban antara PENGUGAT REKONPensi dengan TURUT TERGUGAT I REKONPensi/PARA TERGUGAT REKONPensi, sehingga PENGUGAT REKONPensi telah melakukan pembayaran secara bertahap yang pada akhirnya pembayaran sebesar Rp 1.350.000.000,00 (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) telah lunas dan diterima baik oleh TURUT TERGUGAT I REKONPensi;

22. Bahwa, demikian juga kepada TURUT TERGUGAT I REKONPensi berkewajiban untuk melaksanakan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor : 015 / WBP / DIR-EXT / III/2011 tertanggal 2 Maret 2011 sekaligus melaksanakan kuasanya sebagaimana Akta Kuasa No. 3 berupa melunasi dan mengambil sertifikatnya dari TURUT TERGUGAT III REKONPensi, namun hingga gugatan ini diajukan TURUT TERGUGAT I REKONPensi tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan, bahkan TURUT TERGUGAT I REKONPensi hanya janji-janji saja sebagaimana telah beberapa kali membuat surat pernyataan namun tetap saja tidak melakukan pelunasan kepada TURUT TERGUGAT III REKONPensi juga tidak mengambil sertifikatnya, bahkan untuk pembuatan Akta Jual Belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta tanah belum dilaksanakan, sehingga TURUT TERGUGAT I REKONPensi yang telah lalai melaksanakan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor : 015/WBP/DIR-EXT/III/2011 tertanggal 2 Maret 2011 dan Akta Kuasa No. 2 dan Akta Kuasa No. 3 dapat dikualifikasikan kedalam perbuatan wanprestasi sebagaimana Pasal 1243 KUHPdata yang berbunyi "Penggantian biaya rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya"

23. Bahwa, TURUT TERGUGAT I REKONPensi telah melakukan wanprestasi tentunya harus dihukum untuk melaksanakan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor : 015/WBP/DIR-EXT/III/2011 tertanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 Maret 2011 dan Akta Kuasa No. 2 dan Akta Kuasa No. 3 keduanya tertanggal 16 Nopember 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT II REKONPENSI, sebagaimana Pasal 1267 KUHPerdara yang berbunyi : "*pihak terhadap siapa perikatan tidak* dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga

- ;
24. Bahwa, TURUT TERGUGAT I REKONPENSI dihukum untuk memenuhi PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor : 015/WBP/DIR-EXT / III / 2011, tertanggal 2 Maret 2011 dan Akta Kuasa No. 2 dan Akta Kuasa No. 3, mengingat PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor : 015/WBP/DIR-EXT / III / 2011 tertanggal 2 Maret 2011 dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I REKONPENSI selaku kuasa PARA TERGUGAT REKONPENSI atas dasar Akta Kuasa No. 2 dan Akta Kuasa No. 3, maka PARA TERGUGAT REKONPENSI diwajibkan untuk memenuhi PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor : 015/WBP/DIR-EXT/III/2011 tertanggal 2 Maret 2011, berupa melunasi utang kepada TURUT TERGUGAT III REKONPENSI dan menyerahkan SHM No. 3003/Kel. Gegerkalong masih tercatat atas nama TERGUGAT I REKONPENSI kepada PENGUGAT REKONPENSI, yang pada akhirnya dilakukan pembuatan Akta Jual Belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanahya, kemudian menyerahkan dan mengosongkan OBJEK PERKARA tersebut kepada PENGUGAT REKONPENSI, sebagaimana Pasal 1807 KUHPerdara yang berbunyi : "*Si Pemberi Kuasa diwajibkan memenuhi perikatan-perikatan yang diperbuat oleh si kuasa menurut kekuasaan yang telah diberikan kepadanya*";
25. Bahwa, guna keperluan peralihan hak atas OBJEK PERKARA tersebut kepada PENGUGAT REKONPENSI, maka sudah sepantasnya menghukum TURUT TERGUGAT II REKONPENSI untuk membuat Akta Jual Beli antara PENGUGAT REKONPENSI selaku pembeli dengan PARA TERGUGAT REKONPENSI selaku penjual atas jual beli OBJEK PERKARA dengan harga Rp 1.350.000.000,00 (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang kemudian dilakukan pendaftaran tanahnya / pembalik namaan kepada atas nama PENGUGAT REKONPENSI di Kantor Pertanahan setempat berdasarkan putusan ini;
26. Bahwa, guna menindaklanjuti peralihan hak atas OBJEK PERKARA

Halaman 21 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/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)



tersebut kepada PENGGUGAT REKONPENSI, maka berdasarkan ketentuan perundang-undangan terkait tentang pendaftaran tanah sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat untuk melakukan pendaltaran tanah atau pencatatan atas tanah dan bangunan yang terletak di Komplek THE PHAPYRUS GARDEN AT GEGERKALONG Kav. 27 seluas 205 sebagaimana terurai dalam SHM No. 3003 / Kel. Gegerkalong kepada atas nama PENGGUGAT REKONPENSI terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

27. Bahwa, untuk menghindari TERGUGAT REKONPENSI menjual, atau mengalihkan OBJEK PERKARA dalam bentuk apapun dan agar Gugatan Rekonsensi ini tidak sia-sia belaka (*illusoir*), maka PENGGUGAT REKONPENSI mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atau Sita Persamaan terhadap OBJEK PERKARA;

28. Bahwa, guna menjamin PARA TERGUGAT REKONPENSI melaksanakan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor : 015/WBP/DIR-EXT/III/2011 tertanggal 2 Maret 2011 dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I REKONPENSI selaku kuasa PARA TERGUGAT REKONPENSI atas dasar Akta Kuasa No. 2 dan Akta Kuasa No. 3, berupa melunasi utang kepada TURUT TERGUGAT III REKONPENSI dan menyerahkan SHM. No. 3003 / Kel. Gegerkalong masih tercatat atas nama TERGUGAT I REKONPENSI sekaligus menyerahkan dan mengosongkan OBJEK PERKARA kepada PENGGUGAT REKONPENSI sebagaimana dalil angka 24 (dua puluh empat) di atas, maka sudah sepatutnya PARA TERGUGAT REKONPENSI dihukum untuk membayar uang paksa kepada PENGGUGAT REKOPENSI sebesar Rp.1.000,00 (satu juta rupiah) per hari untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan pada dalil angka 24 (dua puluh empat) di atas;

29. Bahwa, demi terjaminnya keadilan dan kepastian hukum, serta didasarkan pada bukti-bukti yang sulit dibantah kebenarannya, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij vooraad*), meskipun ada upaya banding, kasasi, ataupun verzet;



DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

30. Bahwa, segala biaya yang timbul sebagai akibat dari perkara ini ditanggung atau dibebankan kepada PARA TERGUGAT REKONPENSI (PARA PENGGUGAT KONPENSI);

Berdasarkan uraian-uraian dan penjelasan-penjelasan hukum sebagaimana yang telah TERGUGAT KONPENSI / PENGGUGAT REKONPENSI jelaskan di atas, maka dengan ini TERGUGAT KONPENSI / PENGGUGAT REKONPENSI mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

1. Menerima Jawaban TERGUGAT seluruhnya;
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT seluruhnya;

DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT REKONPENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor : 015 / WBP / DIR-EXT/III/2011 tertanggal 2 Maret 2011 antara PENGGUGAT REKONPENSI dengan TURUT TERGUGAT I REKONPENSI selaku kuasa PARA TERGUGAT REKONPENSI atas dasar Akta Kuasa No.2 dan Akta No.3 keduanya tertanggal 16 Nopember 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT II REKONPENSI adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan PENGGUGAT REKONPENSI adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi hukum;
4. Menyatakan TURUT TERGUGAT I REKONPENSI telah bersalah melakukan Perbuatan wanprestasi;
5. Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSI untuk memenuhi PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor : 015/WBP/DIR-EXT/III/2011 tertanggal 2 Maret 2011 dan Akta Kuasa No. 2 dan Akta Kuasa No. 3 keduanya tertanggal 16 Nopember 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT II REKONPENSI, yaitu :
 - Membayar lunas utang kepada TURUT TERGUGAT III



REKONPENSİ

- Menyerahkan SHM No. 3003/Kel. Gegerkalong masih tercatat atas nama TERGUGAT I REKONPENSİ
 - mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Komplek THE PHAPYRUS GARDEN AT GEGERKALONG Kav. 27 seluas 205 sebagaimana terurai dalam SHM No. 3003/Kel. Gegerkalong kepada PENGGUGAT REKONPENSİ
 - terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap sampai dengan dilaksanakannya putusan ini;
6. Menghukum TURUT TERGUGAT II REKONPENSİ untuk membuat Akta Jual Beli antara PENGGUGAT REKONPENSİ selaku pembeli dengan PARA TERGUGAT REKONPENSİ selaku penjual atas jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Komplek THE PHAPYRUS GARDEN AT GEGERKALONG Kav. 27 seluas 205 sebagaimana terurai dalam SHM No. 3003/Kel. Gegerkalong masih tercatat atas nama TERGUGAT I REKONPENSİ dengan harga Rp 1.350.000.000,00 (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang kemudian dilakukan pendaftaran tanahnya / pembalik namaan kepada atas nama PENGGUGAT REKONPENSİ di Kantor Pertanahan setempat berdasarkan putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
7. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat untuk melakukan pendaftaran tanah atau pencatatan atas tanah dan bangunan yang terletak di Komplek THE PHAPYRUS GARDEN AT GEGERKALONG Kav. 27 seluas 205 sebagaimana terurai dalam SHM No. 3003 / Kel. Gegerkalong kepada atas nama PENGGUGAT REKONPENSİ terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*)/sita persamaan terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Komplek THE PHAPYRUS GARDEN AT GEGERKALONG Kav. 27 seluas 205 sebagaimana terurai dalam SHM No. 3003 / Kel. Gegerkalong masih tercatat atas nama TERGUGAT I REKONPENSİ;
9. Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSİ dihukum untuk membayar uang paksa kepada PENGGUGAT REKONPENSİ sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari untuk setiap hari



keterlambatan pemenuhan pelaksanaan pada petitum angka 5 (lima) di atas;

10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voorbaar bij vooraad) meskipun ada upaya banding, kasasi, ataupun verzet;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum PARA PENGGUGAT KONPENSI/PARA TERGUGAT REKONPENSI membayar seluruh biaya perkara;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut **Turut Tergugat III** dalam jawabannya tanggal 06 Februari 2018, pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat III membenarkan posita Para Penggugat pada butir 2 halaman 3, Para Penggugat telah memperoleh fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Graha Mandiri dari Turut Tergugat III dengan limit sebesar Rp 1.239.000.000,00 (Satu Milyar Dua Ratus Tiga Puluh Sembilan Juta Rupiah) dengan tujuan untuk pembelian tanah dan bangunan rumah di Komplek The Papyrus Garden Jl. Gegerkalong Tonggoh VI/1 Kav. 27 Bandung yang berdiri di atas lahan Sertifikat Hak Milik No.3003, terletak di Kelurahan Gegerkalong, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, Surat Ukur Tanggal 16-06-2009 No.00050/2009 seluas 205 M2, sebagaimana termuat dalam Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) dari TURUT TERGUGAT III No.CLB.BDG / SPPK.KPR / 1675 / 2009 tanggal 03-11-2009 berikut Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Graha Mandiri No.CLBC.BDG/0871/ PK.KPR / 2009 tanggal 12-11-2009. Berdasarkan pada Perjanjian Kredit dan pengakuan Para Penggugat tersebut, maka Perjanjian Kredit tersebut sah secara hukum dan berlaku sebagai undang-undang serta mengikat Para Penggugat (sesuai Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUH Perdata).
2. Bahwa Turut Tergugat III membenarkan posita Para Penggugat pada butir 3 dan 4 halaman 3, tanah dan bangunan SHM No.3003/ Kel. Gegerkalong, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, Surat Ukur Tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16-06-2009 No.00050/2009 seluas 205 M2 tersebut sekarang kepunyaan Penggugat I yang diperolehnya berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 12-11-2009 No.378/2009 yang dibuat dihadapan Erny Kencanawati, SH.,MH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Bandung. Selanjutnya tanah dan bangunan SHM No.3003/ Kel. Gegerkalong tersebut telah dijadikan agunan guna menjamin pelunasan kredit Penggugat I pada Turut Tergugat III sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama senilai Rp 1.548.750.000,00 (Stau Milyar Lima Ratus Empat Puluh Delapan Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) No.4794/2010 tanggal 16-06-2010 yang terbit berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 192/2010 tanggal 16-02-2010 yang dibuat oleh atau dihadapan Nining Puspitaningtyas, SH selaku PPAT di Kota Bandung guna menjamin pelunasan hutang Penggugat I kepada Turut Tergugat III.

3. Bahwa Turut Tergugat III menanggapi posita Para Penggugat pada butir 5, 6, 7, 8 dan 9 halaman 3, 4, dan 5 surat gugatan sebagai berikut :

a) Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan, Turut Tergugat III belum pernah menerima pelunasan kredit atas nama Penggugat I. Penggugat I masih memiliki jumlah kewajiban kredit kepada Turut Tergugat III posisi per 15 Nopember 2017 adalah sebagai berikut :

Pokok : Rp 865.876.709,70

Bunga : Rp 0

Total Kewajiban Rp 865.876.709,70

b) Bahwa Turut Tergugat III tidak pernah terlibat dan terkait dengan janji-janji atau perjanjian antara Para Pengggugat dengan Tergugat sebagaimana yang dikatakan dalam Akta Kuasa No.02 tertanggal 16-11-2010 dan Akta Kuasa No.03 tertanggal 16-11-2010 yang dibuat oleh Turut Tergugat II selaku PPAT/Notaris di Kabupaten Bandung Barat.

c) Bahwa agunan Sertifikat Hak Milik No.3003, terletak di Kelurahan Gegerkalong, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, Surat Ukur Tanggal 16- 06-2009 No.00050/2009 seluas 205 M2, atas nama Penggugat I, sampai saat ini berada pada Turut Tergugat III sebagai jaminan pelunasan Kredit Pemilikan Rumah Graha Mandiri atas nama Penggugat I.

d) Bahwa guna memenuhi ketentuan UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka terhadap tanah dan bangunan Sertifikat

Halaman 26 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/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)



Hak Milik No.3003 / Kel Gegerkalong tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama senilai Rp 1.548.750.000,00 (Satu Milyar Lima Ratus Empat Puluh Delapan Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No.4794/2010 tanggal 16-06-2010 yang terbit berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 192/2010 tanggal 16- 02-2010 yang dibuat oleh atau dihadapan Nining Puspitaningtyas, SH selaku PPAT di Kota Bandung guna menjamin pelunasan hutang Penggugat I kepada Turut Tergugat III.

- e) Bahwa Turut Tergugat III sebagai pemegang Hak Tanggungan, menurut ketentuan Pasal 6 dan penjelasannya dalam Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah (**“UU Hak Tanggungan”**), bila kredit Penggugat I dinyatakan Wanprestasi, maka **Turut Tergugat III selaku pemegang Hak Tanggungan berhak dan diberi kewenangan oleh Undang-undang untuk melakukan lelang eksekusi obyek agunan tersebut dan hasilnya digunakan sebagai pelunasan hutang kredit Penggugat I.**
4. Bahwa Turut Tergugat III membenarkan posita Para Penggugat pada butir 10 dan 11 halaman 5, Turut Tergugat III merasa keberatan tanah dan bangunan rumah di Komplek The Papyrus Garden Kav.27, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.3003/Kel. Gegerkalong, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, Surat Ukur Tanggal 16-06-2009 No.00050/2009 seluas 205 M2 atas nama Penggugat I, saat ini dikuasi/ditempati/diduduki oleh Turut Tergugat I karena tanah dan bangunan rumah tersebut merupakan agunan kredit yang telah dibebani Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan kredit Penggugat I pada Turut Tergugat III sebagaimana yang dijelaskan pada butir 3 di atas. Penggugat I seharusnya menjaga agunan kredit tersebut secara aman dari pengusaan pihak lain tidak terkecuali oleh Turut Tergugat I karena dalam Pasal 3 paragraf ke-4 Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Graha Mandiri No.CLBC.BDG/0871/PK.KPR/2009 tanggal 12-11-2009 diperjanjikan sebagai berikut :
- “Tanah dan bangunan yang menjadi agunan tersebut pada saat ini selama berlakunya Perjanjian Kredit sedang dan tetap akan dihuni oleh Debitur/Pemilik Agunan (Penggugat I) dan tidak akan dihuni atau



disewakan, dijual atau dialihkan dengan cara apa pun kepada pihak lain atau digunakan dengan tanpa adanya persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak Bank (Turut Tergugat III)”

Selain itu, dalam Pasal 1 Akta Pembebanan Hak Tanggungan No.192/2010 tanggal 16-02-2010 yang dibuat oleh atau dihadapan Nining Puspitaningtyas, SH selaku PPAT di Kota Bandung diperjanjikan sebagai berikut:

“Pihak Pertama (Penggugat I) menjamin bahwa semua objek Hak Tanggungan tersebut diatas, betul milik pihak pertama (Penggugat I), tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat”.

Oleh karena itu kami mohon Majelis Hakim untuk membebaskan tanah dan bangunan rumah di Komplek The Papyrus Garden Kav.27 Kel. Gegerkalong tersebut dari penguasaan pihak lain tidak terkecuali dari penguasaan Turut Tergugat I

5. Bahwa Turut Tergugat III menanggapi posita Para Penggugat pada 12, 13, 14, 15 dan 16 halaman 6 sampai dengan 8, yang pada intinya transaksi apapun yang dilakukan oleh Tergugat dengan Turut Tergugat I mengenai tanah dan bangunan rumah di Komplek The Papyrus Garden Kav.27, Kel. Gegerkalong seluas 205 M2 tersebut sangat merugikan Turut Tergugat III dengan alasan sebagaimana yang diuraikan pada butir 4 diatas, oleh karenanya harus batal demi hukum atau atau setidaknya-tidaknya dapat dibatalkan secara hukum.
6. Bahwa Turut Tergugat III merasa keberatan atas posita Para Penggugat pada butir 18 halaman 6 dan petitum butir 5 halaman 10, peletakan Sita Jaminan (*Convatoir Beslag*) atas tanah dan bangunan rumah di Komplek The Papyrus Garden Kav.27, sesuai SHM No.3003/ Kel. Gegerkalong, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, Surat Ukur Tanggal 16-06-2009 No.00050/2009 seluas 205 M2 atas nama Penggugat I akan sangat merugikan pihak Turut Tergugat III dengan alasan sebagai berikut:
 - a) Tanah dan bangunan rumah di Komplek The Papyrus Garden Kav.27, Kel. Gegerkalong, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, seluas 205 M2 telah dijadikan sebagai jaminan kredit dan telah diikat Hak Tanggungan, dimana hutang Penggugat I kepada Turut Tergugat III yang dijamin pelunasannya dengan tanah dan



bangunan rumah tersebut sampai saat ini masih belum lunas.

- b) Tuntutan sita jaminan Para Penggugat atas tanah dan bangunan rumah di Komplek The Papyrus Garden Kav.27, Kel. Gegerkalong, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, seluas 205 M2 tersebut harus ditolak, hal ini sejalan dengan **Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 394K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985** yang intinya menyatakan bahwa :

“Terhadap tanah yang telah dijaminkan (diagunkan) kepada Bank dan dibebani dengan Hak Tanggungan (dahulu Hypotik) tidak dapat diletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*), akibat juridisnya Mahkamah Agung memerintahkan Pengadilan Negeri untuk mengangkat *Conservatoir Beslag* atas tanah yang telah dijaminkan pada Bank.”

7. Bahwa hal-hal lain yang tidak dinyatakan secara langsung dalam jawaban ini adalah hal-hal yang tidak diketahui oleh Turut Tergugat III. Berdasarkan uraian dan penjelasan sebagaimana tersebut di atas, maka dengan ini Turut Tergugat III mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung yang mengadili perkara *aquo* agar memutuskan :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima jawaban Turut Tergugat III untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Graha Mandiri No. CLBC.BDG/0871/PK.KPR/2009 tanggal 12-11-2009 yang dibuat antara Penggugat I dengan Turut Tergugat III.
3. Menyatakan sah menurut hukum tanah dan bangunan rumah di Komplek The Papyrus Garden Kav.27 sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.3003/Kel. Gegerkalong, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, Surat Ukur Tanggal 16-06- 2009 No.00050/2009 seluas 205 M2 adalah kepunyaan hak milik Penggugat;
4. Menyatakan sah menurut hukum Sertifikat Hak Tanggungan No.4794/2010 tanggal 16-06-2010 yang terbit berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No.192/2010 tanggal 16-02-2010 yang dibuat oleh atau dihadapan Nining Puspitaningtyas, SH selaku PPAT di Kota Bandung, beserta segala akibat hukumnya.
5. Menyatakan tidak sah menurut hukum atau batal demi hukum atau



dapat dibatalkan secara hukum tanah dan bangunan rumah di Komplek The Papyrus Garden Kav.27, Kelurahan Gegerkalong, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, seluas 205 M2, dikuasai/ditempati/diduduki oleh Turut Tergugat I.

6. Menolak permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah dan bangunan rumah di Komplek The Papyrus Garden Kav.27 sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.3003/Kel. Gegerkalong, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, Surat Ukur Tanggal 16-06-2009 No.00050/2009 seluas 205 M2 atas nama Penggugat I.

ATAU :

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung berpendapat lain, maka kami mohon agar dapat memutuskan Perkara a *quod*engan seadil- adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 27 Februari 2018 dan atas Replik dari Penggugat tersebut, Turut Tergugat I mengajukan Duplik tanggal 6 maret 2018, sedangkan Turut Tergugat III mengajukan Duplik tertanggal 6 Maret 2018.

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat II tidak datang menghadap kemuka persidangan atau menyuruh orang lain sebagai wakil atau kuasanya yang sah, meskipun mereka telah dipanggil dengan cara yang sepatutnya tanpa alasan yang sah, dan mereka tidak pula mengajukan jawaban terhadap gugatan para penggugat tersebut, sehinga dianggap bahwa Tergugat dan Turut Tergugat II, tidak hendak menggunakan haknya untuk mengajukan jawaban terhadap gugatan para Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan putusan tanggal 26 Juni 2018, Nomor : 387 / Pdt.G / 2017 / PN.Bdg., yang amarnya berbunyi sebagai berikut

MENGADILI

DALAM KONPENSI :

1. Mengabulka gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar janji (*wanprestasi*) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek "The Phapyrus Garden" Kav 27 seluas 205 M2 (dua ratus lima meter persegi) sebagaimana SHM Nomor : 3003 / Kel. Gegerkalong, seluas 205 M2 (dua ratus meter persegi) atas nama Haji Wira Pradana, ST (Penggugat I) ;
4. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum : Akta Kuasa No. 02 tertanggal 16 November 2010 yaitu Kuasa Jual dari Penggugat I kepada Tergugat yang dibuat oleh Turut Tergugat II ;
5. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum : Akta Kuasa Nomor : 3 tertanggal 16 November 2010 yaitu Kuasa pengambilan SHM Nomor : 3003/kelurahan Gegerkalong dari Penggugat I kepada Tergugat yang dibuat oleh Turut Tergugat II
6. Menyatakan jual beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat I cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum ;
7. Menyatakan Turut Tergugat I dinyatakan bukan sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga tidak layak mendapatkan perlindungan hukum ;
8. Menghukum Tergugat atau siapapun yang menguasai objek sengketa untuk menyerahkan objek sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong;
9. Menghukum Para Turut tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 2.786.000,- (dua juta tujuh ratus delapan puluh enam ribu rupiah)
11. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSİ :

1. Menolak gugatan Penggugat rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat dalam rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Nihil ;

Menimbang, bahwa setelah membaca berturut-turut :

1. Relas Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 387/PDT.G//2017/PN.BDG, yang dibuat dan dijalankan oleh BOY IVAN ANJAYA, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung, yang isinya menerangkan, bahwa pada hari Rabu tanggal 1 Agustus 2018, kepada EINER BULGAR HUTAGALUNG, sebagai Terbanding II

Halaman 31 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/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

semula sebagai Tergugat, telah diserahkan dan diberitahukan Isi Putusan Pengadilan Negeri Bandung, tanggal 26 Juni 2018, Nomor: 387 / Pdt.G / 2017 / PN.Bdg, yang pemberituannya dilakukan dengan Panggilan Umum, melalui Kantor Walikota Bandung, dengan cara menempelkan rellas pemberitahuan putusan itu di papan pengumuman yang telah disediakan untuk itu, di Kantor Walikota Bandung ;

2. Relaas Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/PDT.G//2017/PN.BDG, yang dibuat dan dijalankan oleh BOY IVAN ANJAYA, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung, yang isinya menerangkan, bahwa pada hari Kamis tanggal 18 Oktober 2018, kepada UNTUNG, SH.M.Kn. sebagai Turut Terbanding II semula sebagai Turut Tergugat II, telah diserahkan dan diberitahukan Isi Putusan Pengadilan Negeri Bandung, tanggal 26 Juni 2018 ;
3. Akta Pernyataan Permohonan Banding, No. 72 / PDT.B / 2018 / PN.BDG, tanggal 9 Juli 2018, yang dibuat oleh DR. H. ASEP DEDI SUWASTA, SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus, yang isinya menyatakan, bahwa pada hari Senin tanggal 9 Juli 2018, R. WAWAN DARMAWAN SH.M.Hum. Advokat yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Oktober 2017 bertindak untuk dan atas nama Ir. ANDI CAHERUL MANGGABARANI, M.Si, sebagai Pembanding semula sebagai Turut Tergugat I, menyatakan banding, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung, tanggal 26 Juni 2018, Nomor: 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg ;
4. Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 387 / Pdt.G / 2017 / PN.Bdg., Jo. No. 72 / PDT.B / 2018 / PN.BDG., tanggal 20 Juli 2018, yang dibuat dan dijalankan oleh SHELLY DIANA CHRISTIANI Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus, yang isinya menerangkan, bahwa pada hari Juma't tanggal 20 Juli 2018, kepada H. WIRA PRANANA, ST. para Terbanding I semula sebagai para Penggugat, telah disampaikan dan diberitahukan secara sah tentang adanya permohonan banding tersebut, yang pemberituannya dijalankan melalui Kelurahan Jatisari ;
5. Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 387 / Pdt.G / 2017 / PN.Bdg., Jo. No. 72/PDT.B/2018/PN.BDG., tanggal 20 Juli 2018, yang dibuat dan dijalankan oleh SHELLY DIANA

Halaman 32 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/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)



CHRISTIANTI Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus, yang isinya menerangkan, bahwa pada hari Juma't tanggal 20 Juli 2018, kepada Hj. ELI ROHAYATI, ST., para Terbanding I semula sebagai para Penggugat, telah disampaikan dan diberitahukan secara sah tentang adanya permohonan banding tersebut, yang pemberituannya dijalankan melalui Kelurahan Jatisari ;

6. Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 387 / Pdt.G / 2017 / PN.Bdg., Jo.No.72 / PDT.B / 2018 / PN.BDG., tanggal 20 Juli 2018, yang dibuat dan dijalankan oleh SHELLY DIANA CHRISTIANTI Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus, yang isinya menerangkan, bahwa pada hari Juma't tanggal 20 Juli 2018, kepada EINER BULGAR HUTAGALUNG., sebagai Terbanding II semula sebagai Tergugat, telah disampaikan dan diberitahukan secara sah tentang adanya permohonan banding tersebut, yang pemberituannya dijalankan melalui Kelurahan Babakan Ciamis ;
7. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 387 / Pdt.G / 2017 / PN.Bdg., Jo. No.72/Pdt.B/2017 / PN.Bdg. Jo.Del : 476 / Pdt.Del / 2018 / PN.Blb., tanggal 3 Agustus 2018, yang dibuat dan dijalankan oleh YATI SURYATI Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, yang isinya menerangkan, bahwa pada hari Juma't tanggal 3 Agustus 2018, kepada UNTUNG SH.Mkn Notaris selaku PPAT, sebagai Turut Terbanding II semula sebagai Turut Tergugat II, telah disampaikan dan diberitahukan secara sah tentang adanya permohonan banding tersebut ;
8. Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 387 / Pdt.G / 2017 / PN.Bdg.,Jo.No.72 / PDT.B / 2018 / PN.BDG., tanggal 20 Juli 2018, yang dibuat dan dijalankan oleh SHELLY DIANA CHRISTIANTI Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus, yang isinya menerangkan, bahwa pada hari Juma't tanggal 20 Juli 2018, kepada PT.BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk.Cab Bandung RSHS, sebagai Turut Terbanding III semula sebagai Turut Tergugat III, telah disampaikan dan diberitahukan secara sah tentang adanya permohonan banding tersebut ;
9. Memori Banding tertanggal 6 Agustus 2018, yang diajukan oleh R.WAWAN DARMAWAN Advokat, yang berdasarkan Surat Kuasa



Khusus tanggal 22 Juli 2018, bertindak untuk dan atas nama Ir. ANDI CAHERUL MANGGABARANI, M.Si., sebagai Pembanding semula sebagai Turut Tergugat I, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung, pada tanggal 6 Agustus 2018, sesuai dengan Surat Tanda Terima Memori Banding Nomor: 387 / PDT.G / 2017 / PN.BDG. Jo. Nomor : 72 / PDT.B / 2018 / PN.BDG, tanggal 6 Agustus 2018, dan berdasarkan:

- Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor: 387 / PDT.G / 2017 / PN.BDG. Jo. Nomor : 72 / PDT.B / 2018 / PN.BDG, tanggal 9 Agustus 2018, yang dibuat dan dijalankan oleh SHELLY DIANA CHRISTIANTI, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus, yang isinya menerangkan, bahwa pada hari Kamis tanggal 9 Agustus 2018, telah diserahkan salinan resmi memori banding kepada pihak lawannya, yaitu H.WIRA PRADANA, ST., sebagai para Terbanding I semula sebagai para Penggugat, yang pemberituannya dijalankan melalui Kelurahan Jatisari ;
- Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor: 387/PDT.G/2017/PN.BDG. Jo. Nomor : 72/PDT.B/2018/PN.BDG, tanggal 9 Agustus 2018, yang dibuat dan dijalankan oleh SHELLY DIANA CHRISTIANTI Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus, yang isinya menerangkan, bahwa pada hari Kamis tanggal 9 Agustus 2018, telah diserahkan salinan resmi memori banding kepada pihak lawannya, yaitu Hj. ELI ROHAYATI, ST., sebagai para Terbanding I semula sebagai para Penggugat yang pemberituannya dijalankan melalui Kelurahan Jatisari ;
- Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor: 387/PDT.G/2017/PN.BDG. Jo. Nomor : 72/PDT.B/2018/PN.BDG, tanggal 10 Agustus 2018, yang dibuat dan dijalankan oleh SHELLY DIANA CHRISTIANTI Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus, yang isinya menerangkan, bahwa pada hari Jum'at tanggal 10 Agustus 2018, telah diserahkan salinan resmi memori banding kepada pihak lawannya, yaitu EINER BULGAR HUTAGALUNG, sebagai Terbanding II semula sebagai Tergugat, yang pemberituannya dilakukan dengan Panggilan Umum melalui Kantor Walikota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung, dengan cara menempelkan relas pemberitahuan putusan itu di papan pengumuman yang telah disediakan untuk itu di Kantor Walikota Bandung;

- Surat Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus, Nomor : W11.U1/6478/HT.02.02/VIII/2018, tanggal 9 Agustus 2018, Perihal Mohon bantuan pemberitahuan memori banding Nomor: 387/PDT.G/2017/PN.BDG. Jo. Nomor: 72/PDT.B/2018/PN.BDG, yang dibuat dan ditandatangani oleh SUSILO N.B.SH.MH. Panitera Muda Perdata An. Panitera Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus, yang di tujukan kepada PN.Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung, yang isinya mohon bantuan untuk dapat menunjuk salah seorang Jurusita/Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, guna memberitahukan kepada UNTUNG SH.MKn sebagai Turut Terbanding II semula sebagai Turut Tergugat II, bahwa Ir. ANDI CAERUL MANGGA BARANI. Msi sebagai Pembanding, semula sebagai Turut Tergugat I, yang diwakili oleh kuasa hukumnya R.WAWAN DARMAWAN SH.M.Hum. Advokad pada Kantor Hukum WAWAN DARMAWAN Advokat & Konsultan Hukum, telah mengajukan Memori Banding, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung tertanggal 26 Juni 2018, Nomor : 387/PDT.G/2017/PN.Bdg., yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung, pada tanggal 06 Agustus 2018 ;
- Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor: 387/PDT.G/2017/PN.BDG. Jo. Nomor : 72/PDT.B/2018/PN.BDG, tanggal 13 Agustus 2018, yang dibuat dan dijalankan oleh SHELLY DIANA CHRISTIANI Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus, yang isinya menerangkan, bahwa pada hari Senin tanggal 13 Agustus 2018, telah diserahkan salinan resmi memori banding kepada pihak lawannya, yaitu PT.BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk.Cab Bandung RSHS, sebagai Turut Terbanding III semula sebagai Turut Tergugat III ;

10. Kontra Memori Banding tertanggal 16 Oktober 2018, yang diajukan oleh HUSNAN ABDULLAH, SH., K.YAMIN, SH., LIKLIK KARLINASARI, SH., Advokat / Penasihat Hukum pada Kantor Hukum HUSNAN & REKAN, yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Oktober

Halaman 35 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/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

2018, bertindak untuk dan atas nama serta mewakili H. WIRA PRADANA, ST. dan Hj. RIHAYATI, ST. sebagai para Terbanding I semula sebagai para Penggugat, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 17 Oktober 2018, sesuai dengan Surat Tanda terima Kontra Memori Banding, Nomor: 387/PDT.G/2017/PN.BDG. Jo.Nomor:72/PDT.B/2018/PN.BDG, tanggal 17 Oktober 2018, dan berdasarkan :

- Akta Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor: 387/PDT.G / 2017 / PN.BDG. Jo. Nomor : 72/PDT.B/2018/PN.BDG, tanggal 24 Oktober 2018, yang dibuat dan dijalankan oleh oleh SHELLY DIANA CHRISTIANTI, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus, yang isinya menerangkan, bahwa pada hari Rabu tanggal 24 Oktober 2018, telah diserahkan salinan resmi Kontra Memori Banding kepada pihak lawannya, yaitu Ir. ANDI CAHERUL MANGGABARANI,M.Si, sebagai Pembanding semula sebagai Turut Tergugat I, yang pemberituannya dijalankan melalui Kelurahan Sukawarna ;
- Akta Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor: 387 / PDT.G / 2017 / PN.BDG. Jo. Nomor : 72 / PDT.B / 2018 / PN.BDG, tanggal 25 Oktober 2018, yang dibuat dan dijalankan oleh oleh SHELLY DIANA CHRISTIANTI, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus, yang isinya menerangkan, bahwa pada hari Kamis tanggal 25 Oktober 2018, telah diserahkan salinan resmi Kontra Memori Banding kepada pihak lawannya, yaitu EINER BULGAR HUTAGALUNG, sebagai Terbanding II semula sebagai Tergugat, yang pemberituannya dilakukan dengan Panggilan Umum melalui Kantor Walikota Bandung, dengan cara menempelkan rellas pemberitahuan putusan itu di papan pengumuman yang telah disediakan untuk itu di Kantor Walikota Bandung;
- Surat Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus, Nomor : W11.U1/7956/HT.02.02/X/2018, tanggal 25 Oktober 2018, Perihal Mohon bantuan pemberitahuan kontra memori banding Nomor: 387/PDT.G/2017/PN.BDG. Jo. Nomor : 72/PDT.B/2018/PN.BDG, yang dibuat dan ditandatangani oleh SUSILO N.B, SH.MH. Panitera Muda Perdata An. Panitera Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus, yang di tujukan kepada Ketua Pengadilan

Halaman 36 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/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)



Negeri Bale Bandung, yang isinya mohon bantuan untuk dapat menunjuk salah seorang Jurusita/Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, guna memberitahukan kepada UNTUNG SH.MKn, sebagai Turut Terbanding II semula sebagai Turut Tergugat II, bahwa H. WIRA PRADANA, ST. Hj. ELI ROHAYATI, ST., sebagai para Terbanding I semula sebagai para Penggugat yang diwakili oleh kuasa hukumnya HUSNAN ABDULLAH, SH., K.YAMIN, SH., LIKLIK KARLINASARI, SH., Advokat / Penasihat Hukum pada Kantor Hukum HUSNAN & REKAN, telah mengajukan Kontra Memori Banding, Nomor : 387/PDT.G/2017/PN.Bdg.Jo.72/PDT.B/2018/PN.BDG, tertanggal 16 Oktober 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung, pada tanggal 17 Oktober 2018;

- Akta Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor: 387 / PDT.G / 2017 / PN.BDG. Jo. Nomor : 72/PDT.B/2018/PN.BDG, tanggal 24 Oktober 2018, yang dibuat dan dijalankan oleh SHELLY DIANA CHRISTIANTI, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus, yang isinya menerangkan, bahwa pada hari Rabu tanggal 24 Oktober 2018, telah diserahkan salinan resmi Kontra Memori Banding kepada pihak lawannya, yaitu PT.BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk.Cab Bandung RSHS, sebagai Turut Terbanding III semula sebagai Turut Tergugat III ;

11. Surat Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara (INZAGE) Nomor : 387 / Pdt.G / 2017 / PN.Bdg. Jo. 72 / PDT.B / 2018 / PN.BDG, tanggal 2 Oktober 2018, yang dibuat dan dijalankan oleh SHELLY DIANA CHRISTIANTI, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus, dan disampaikan kepada Ir. ANDI CAHERUL MANGGABARANI.M.Si, sebagai Pembanding semula sebagai Turut Tergugat I, Untuk mempelajari berkas perkara Nomor: 387/Pdt.G / 2017 / PN.Bdg.Jo.72 / PDT.B / 2018 / PN.BDG dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, setelah pemberitahuan ini, yang pemberituannya dijalankan melalui Kelurahan Sukawarna ;

12. Surat Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara (INZAGE) Nomor : 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg. Jo. 72 / PDT.B / 2018 / PN.BDG, tanggal 27 September 2018, yang dibuat dan dijalankan oleh SHELLY DIANA CHRISTIANTI, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus, dan disampaikan kepada H.WIRA PRADANA ST.



para Terbanding I semula sebagai para Pengugat, pada hari Kamis tanggal 27 September 2018, Untuk mempelajari berkas perkara Nomor: 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg. Jo.72/PDT.B/2018/PN.BDG dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, setelah pemberitahuan ini, yang pemberituannya dijalankan melalui Kelurahan Jatisari ;

13. Surat Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara (INZAGE) Nomor : 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg. Jo. 72/PDT.B/2018/PN.BDG, tanggal 27 September 2018, yang dibuat dan dijalankan oleh SHELLY DIANA CHRISTIANTI, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus, dan disampaikan kepada Hj.ELI ROHAYATI.ST para Terbanding I semula sebagai para Pengugat pada hari Kamis tanggal 27 September 2018, Untuk mempelajari berkas perkara Nomor : 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg. Jo.72/PDT.B/2018/PN.BDG dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, setelah pemberitahuan ini, yang pemberituannya dijalankan melalui Kelurahan Jatisari ;

14. Surat Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara (INZAGE) Nomor : 387 / Pdt.G / 2017 / PN.Bdg.Jo. 72 / PDT.B / 2018 / PN.BDG, tanggal 27 September 2018, yang dibuat dan dijalankan oleh SHELLY DIANA CHRISTIANTI, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus, dan disampaikan kepada EINER BULGAR HUTAGALUNG, sebagai Terbanding II semula sebagai Tergugat, pada hari Kamis tanggal 27 September 2018, Untuk mempelajari berkas perkara Nomor : 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg. Jo.72/PDT.B/2018/PN.BDG dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, setelah pemberitahuan ini, yang pemberituannya dilakukan dengan Panggilan Umum melalui Kantor Walikota Bandung dengan cara menempelkan relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (Inzage) itu di papan pengumuman yang telah disediakan untuk itu di Kantor Walikota Bandung ;

15. Relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara (INZAGE) Perkara No.387/Pdt.G/2017/PN.Bdg.Jo.72/PDT.B/2018/PN.BDG,Jo.No.633/Pdt. Del/PN.Blb., tanggal 3 Oktober 2018, yang dibuat dan dijalankan oleh KUNDRAT, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A, dan disampaikan kepada UNTUNG SH.Mkn Notaris selaku PPAT, sebagai Turut Terbanding II semula sebagai Turut Tergugat II, pada hari Rabu tanggal 3 Oktober 2018, Untuk mempelajari berkas perkara Nomor : 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg.Jo.72/PDT.B/2018/PN.BDG,



dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini ;

16. Surat Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara (INZAGE) Nomor : 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg. Jo.72/PDT.B/2018/PN.BDG, tanggal 27 September 2018, yang dibuat dan dijalankan oleh SHELLY DIANA CHRISTIANTI, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus, dan disampaikan kepada PT.BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk.Cab Bandung RSHS, sebagai Turut Terbanding III semula sebagai Turut Tergugat III, pada hari Kamis Tanggal 29 September 2018, Untuk mempelajari berkas perkara Nomor : 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg. Jo.72/PDT.B/2018/PN.BDG dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, setelah pemberitahuan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor : 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, tenggang waktu untuk mengajukan upaya hukum banding adalah 14 hari setelah putusan dijatuhkan atau setelah pemberitahuan putusan ;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg., yang diucapkan pada tanggal 26 Juni 2018, dihadiri oleh Kuasa para Penggugat, Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat III, tanpa dihadiri Oleh Tergugat dan Turut Tergugat II, namun demikian berdasarkan Relas Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 387/PDT.G//2017/PN.BDG, yang dibuat dan dijalankan oleh BOY IVAN ANJAYA, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung, pada hari Rabu tanggal 1 Agustus 2018, kepada EINER BULGAR HUTAGALUNG, sebagai Terbanding II semula sebagai Tergugat, telah diserahkan dan diberitahukan Isi Putusan Pengadilan Negeri Bandung, tanggal 26 Juni 2018, Nomor : 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg, yang pemberituannya dilakukan dengan Panggilan Umum melalui Kantor Walikota Bandung, dengan cara menempelkan relas pemberitahuan putusan itu di papan pengumuman yang telah disediakan untuk itu di Kantor Walikota Bandung, sedangkan berdasarkan Relas Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 387/PDT.G//2017/PN.BDG, yang juga dibuat dan dijalankan oleh BOY IVAN ANJAYA, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung, pada hari Rabu tanggal 1 Agustus 2018,

Halaman 39 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada UNTUNG SH.M.kn., sebagai Turut Terbanding II semula sebagai Turut Tergugat II, telah diserahkan dan diberitahukan Isi Putusan Pengadilan Negeri Bandung, tanggal 26 Juni 2018 ;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg., yang diucapkan pada tanggal 26 Juni 2018, pada hari Senin, tanggal 9 Juli 2018, R. WAWAN DARMAWAN SH.M.Hum, yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Oktober 2017 bertindak untuk dan atas nama Ir. ANDI CAHERUL MANGGABARANI,M.Si, sebagai Pembanding semula sebagai Turut Tergugat I, menyatakan banding, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 26 Juni 2018, Nomor : 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg., maka permohonan banding tersebut diajukan masih dalam tenggang waktu 14 hari setelah putusan diucapkan, karenanya sesuai dengan tenggang waktu yang ditentukan dalam Undang-Undang Nomor : 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura ;

Menimbang, bahwa dengan demikian permohonan banding dari Ir. ANDI CAHERUL MANGGABARANI,M.Si, sebagai Pembanding semula sebagai Turut Tergugat I, yang diajukan oleh Kuasa Hukumnya tersebut, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara, serta telah memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan banding dari pembanding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Ir. ANDI CAHERUL MANGGABARANI,M.Si, sebagai Pembanding semula sebagai Turut Tergugat I, melalui kuasanya dalam memori banding tertanggal 6 Agustus 2018, mengemukakan hal-hal, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Bahwa sebelum mengajukan Memori Banding, ijin dan perkenankanlah Kami mengemukakan hal yang bersifat Prinsip dan Eksepsional yang didasari alasan hukum sebagai berikut :

Secara Prinsip:

- a. Terhadap Putusan PN.Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg tanggal 26 Juni 2018 telah dinyatakan dan dimohonkan banding pada tanggal 09 Juli 2018 sehingga pernyataan banding dalam perkara *a quo inlitis* masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang Undang karenanya beralasan menurut hukum diterima ;

Halaman 40 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/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 teruat 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)



- b. Memori Banding ini diajukan oleh karena selain Majelis Hakim tingkat pertama secara keliru dalam “Mengkonstatir” peristiwa yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING sehingga telah salah dalam mengkualifisir Fakta karenanya dalam memberikan hukumnya (Mengkonstituir) telah salah dan keliru termasuk dalam penilaian pembebanan pembuktian atas diri TURUT TERGUGAT I/PEMBANDING;

Secara Eksepsional:

Pada posita Gugatan PARA PENGGUGAT / PARA TERBANDING antara lain mengakui membeli tanah OBJEK PERKARA melalui perantaraan TERGUGAT/TURUT TERBANDING I, sehingga terjadi kurangnya pihak dalam hal ini selaku Pemilik Tanah tidak diikutkan sebagai pihak tergugat, dilain sisi mengakui pula TERGUGAT/TURUT TERBANDING I akan membantu melalui proses KPR di Bank Mandiri kemudian rumah tersebut akan “dibeli kembali” serta mengakui pula akan menerima Bonus sebesar 30 % dari nilai harga beli;

Karena itu :

Secara tersurat maupun tersirat adanya Pengakuan PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING selain tidak pernah menduduki / mendiami / menguasai atau apapun bentuknya atas OBJEK PERKARA, akan tetapi Justru PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING menjadikannya sebagai Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHHT) yang dibuat oleh Notaris NINING PUSPITANINGTYAS, SH.,MH selaku PPAT (Tidak dilibatkan sebagai Pihak) ;

Sehingga Bank Mandiri selaku TURUT TERGUGAT III/TURUT TERBANDING III tidak mengenal azas Kenal Nasabah yang mengetahui PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING tidak menguasai OBJEK PERKARA ;

Bahwa tidak terlepas dari uraian tersebut diatas, ijinlanlah TURUT TERGUGAT I KOMPENSI / PENGGUGAT REKOMPENSI / PEMBANDING mengemukakan alasan keberatan banding yang didasari alasan hukum sebagai berikut :

Alasan Pertama Keberatan Banding :

Bahwa Majelis Hakim *A quo inilitis* dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 33 ; Pargraf / Alinea Pertama menyatakan sebagai berikut :



“Menimbang bahwa selanjutnya bukti bukti para pihak tersebut akan dipertimbangkan apakah dapat mendukung dalil masing masing “

Selanjutnya pada halaman yang sama (Halaman 33) Paragraf ke-3 oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri a quo mempertimbangkan antara lain sebagai berikut :

“ Menimbang, bahwa dari gugatan maupun jawab - menjawab antara para Penggugat dengan Tergugat terdapat suatu fakta yang diakui kebenarannya oleh kedua belah pihak yaitu :dst “

Mohon perkenan dan perhatian Ketua dan Anggota Majelis Hakim Tinggi Yang Mulia pada Pengadilan Tinggi Bandung :

Bahwa dengan pertimbangan hukum tersebut sungguh sungguh Majelis Hakim Tingkat Pertama sangat salah dalam **“mengkonstatir Identitas para pihak”** dan telah pula salah dalam **“ mengkualifisir ”** kedudukan hukum TERGUGAT dan dengan kedudukan hukum PARA TURUT TERGUGAT (khususnya TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT III) yang secara aktif mengikuti persidangan dengan alasan hukum bahwa :

- a. **TERGUGAT** adalah EINER BULGAR HUTAGALUNG yang mempunyai kedudukan hukum ada dua yaitu : a.1. Secara Pribadi dan juga sebagai ; a.2. Direktur Utama PT. WAHANA BANGUN PRIMA ; Dan sesuai Fakta Hukum terbukti sejak persidangan dimulai oleh TERGUGAT tidak pernah menghadiri persidangan hingga diputusnya perkara ini

Karena itu : Tidak ada jawab menjawab antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebagaimana dimaksud pertimbangan hukum Judex Facti Hakim Tingkat Pertama tersebut di atas ;

- b. Terbukti TERGUGAT (EINER BULGAR HUTAGALUNG) maupun TURUT TERGUGAT II (UNTUNG , SH., M.Mkn Notaris selaku PPAT) juga tidak pernah hadir sejak awal persidangan ;

Karena itu : Adalah bertentangan dengan Fakta Persidangan jika dipertimbangkan bahwa ada **jawab menjawab antara Para Penggugat dengan Tergugat** sehingga Majelis Hakim telah salah dalam mengkonstatir dan salah dalam mengkualifisir fakta sehingga telah pula salah dalam memberikan hukumannya (Mengkonstituir) ;

Dan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juga ini sebagai tindakan “*Unprofesional Cunduct*” yang memerlukan Komisi Yudisial (K Y) melakukan pemeriksaan kepada Majelis Hakim tingkat pertama *a quo* ;

- c. Secara hukum penguraian Identitas TERGUGAT EINER BULGAR HUTAGALUNG dalam Gugatan yang dilakukan PARA PENGGUGAT dengan menyatakan :

EINER BULGAR HUTAGALUNG bertindak untuk diri sendiri maupun sebagai DIRUT PT. WAHANA BANGUN PRIMA_ *Sebagai TERGUGAT* membuat Identitas TERGUGAT kabur dan tidak jelas, oleh karena sesuai UU Perseroan Terbatas telah memisahkan “ Harta Kekayaan Pribadi dengan Harta Kekayaan Perseroan/Perusahaan “ ; Dan yang bertanggung jawab kedalam maupun keluar adalah Direktur ;

Hal mana : Telah tidak dicermati oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagai suatu pelanggaran Hukum Acara sehingga beralasan Putusan Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdh tanggal 26 Juni 2018 dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat ;

Alasan Kedua Keberatan Banding :

Bahwa *Judex Factia quo* Majelis Hakim Tingkat Pertama telah melakukan pemeriksaan dengan menyimpang dari Tertib Hukum Acara yang berlaku, sehingga keputusannya tidak berdasarkan Berita Acara Persidangan yang semestinya, serta menyimpang dari Alat Bukti yang diajukan oleh baik PARA PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT I maupun TURUT TERGUGAT III dengan alasan hukum :

- a. Dari alat bukti “Saksi” yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT samasekali tidak ada yang menerangkan dibawah sumpah bahwa Akta Jual Beli Nomor : 378/2009 bertanggal 12 Nopember 2009 oleh PENGGUGAT I telah membeli sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya dari **SUKANDA SARENDATU**; (Vide Bukti P-3 yang sama dengan milik **TURUT TERGUGAT III**) dengan kode TT.3-5) berupa Akta Jual Beli ;

Terlihat keterangan Saksi HENDRAYANA pada halaman 28 – 29 Putusan termasuk keterangan Saksi PARA PENGGUGAT bernama JASWADI pada halaman 29 dan 30 Putusan dimaksud tidak pernah menerangkan berasal dari **SUKANDA SARENDATU**;

Demikian pula :

Halaman 43 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/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)



- b. Saksi tidak pernah menerangkan dibawah sumpah bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 3003/Kelurahan Gegerkalong dibeli oleh PENGGUGAT I dari **SUKANDA SARENDATU**; Sedang pada gugatan tidak dilibatkan sebagai Pihak dalam perkara;

Melainkan didalilkan oleh PARA PENGGUGAT bahwa Tanah OBJEK PERKARA dibeli pada tanggal 12 – 11 – 2009 melalui TERGUGAT;

Karena itu :

Fakta sebagaimana dimaksud dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sungguh sungguh menyimpang dari Hukum Acara maupun tertib beracara ;

Mohon perkenan dan perhatian Ketua dan Anggota Majelis Hakim Tinggi Yang Mulia pada Pengadilan Tinggi Bandung :

1. Bahwa diakui dan didalilkan oleh PARA PENGGUGAT bahwa tanah OBJEK PERKARA dibeli pada tanggal **12-11-2009** , apakah yang dimaksudkan dengan adanya Akta Jual Beli Nomor 378/2009 bertanggal **12 Nopember 2009** (Vide **Bukti P-3**) yang dibuat dihadapan ERNY KENCANAWATY, SH.,MH Notaris selaku PPAT Jika demikian halnya :
2. Mengapa Sertifikat Hak Milik Nomor 3003/Kel.Gegerkalong (Bukti Surat PARA PENGGUGAT dengan Kode P-1) telah dan sudah mendapat Surat Ukur pada tanggal 16 Juni 2009 sebelum PARA PENGGUGAT membelinya pada tanggal 12 Nopember 2009 (± : Lebih Kurang 5 Bulan) sebelum PARA PENGGUGAT membeli sudah dilakukan Pengukuran ;
Karena itu :
3. Seharusnya *Judex Facti incasu* Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan telah melihat adanya Fakta bahwa PARA PENGGUGAT membeli tanah dari **SUKANDA SARENDATU** melalui TERGUGAT maka secara **ex officio** dan **demi hukum** Majelis Hakim seharusnya menyatakan **Gugatan PARA PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima** karena kurang pihak dengan tidak dilibatkannya **SUKANDA SARENDATU selaku Penjual** maupun tidak dilibatkannya pihak Badan Pertanahan Nasional (**BPN**) Kota Bandung dalam perkara *a quo* yang telah menerbitkan SHM Nomor 3003/Kel.Gegerkalong tersebut . Dan seharusnya pula : Melibatkan Notaris ERNY KENCANAWATY , SH ., MH selaku PPAT sebagai Pihak dalam perkara, seperti halnya UNTUNG , SH.,M.Kn dalam perkara disebut sebagai pihak TURUT TERGUGAT II .



Alasan Ketiga Keberatan Banding :

Bahwa *Judex Facti a quo* Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah dan keliru dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 38, Paragraf/Alinea ke 7 dan pada halaman 39 Paragraf / Alinea ke -1 yang pada pokoknya menyatakan dan mempertimbangkan bahwa alat bukti TURUT TERGUGAT I bukanlah merupakan bukti kepemilikan dan bukan bukti peralihan atas tanah *incasu* berupa :

- a. Alat Bukti TT1- 4 = Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli bertanggal 02 Maret 2011 Nomor 015/WBP/DIR-EXT/III/2011 ;
- b. Alat Bukti TT1 – 1 = Surat Pemesanan bertanggal 26 Februari 2011 atas nama Dra. Hj. Sri Subekti ,M.Pd., Proyek The Papyrus Garden Kav-27 Luas 205 M2 ;
- c. Alat Bukti TT1- 2 = Berupa Kwitansi Pembayaran bertanggal 26 Februari 2011 Nomor 0120 : Kav 27 ;
- d. Alat Bukti TT1 – 5 = Berupa Kwitansi Pembayaran bertanggal 01-8-2012 Nomor 0161 ;
- e. Alat Bukti TT1 - 6 = Berupa Kwitansi Pembayaran bertanggal 10 Oktober 2012 Nomor 196 ;

Mohon Perkenan dan Perhatian Ketua dan Anggota Majelis Hakim Tinggi Yang Mulia pada Pengadilan Tinggi karena :

1. Adanya kesengajaan Majelis Hakim Tingkat Pertama untuk tidak mempertimbangkan alat bukti surat TURUT TERGUGAT I/PEMBANDING berupa Surat Kuasa Mengambil Sertifikat Nomor 3 tanggal 16 Nopember 2010 yang diberi **Kode TT1 – 3** yang sama dengan Bukti Surat PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING dengan **Kode P-6**;

Demikian halnya : Adanya persesuaian dan perhubungan antara Bukti Surat PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING berupa Surat Kuasa untuk Menjual dari PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING kepada TERGUGAT/TURUT TERBANDING I (**Bukti P- 2**) juga bertanggal 16 Nopember 2010;

2. Dengan adanya persesuaian dan perhubungan antara Surat Kuasa Menjual dari PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT/TURUT TERBANDING I berupa Surat Kuasa Nomor 2 tanggal 16 Nopember 2010 (Bukti P-2) maupun Surat Kuasa Mengambil Sertifikat berupa Surat Kuasa Nomor 3 tanggal 16 Nopember 2010 merupakan alat bukti "Persangkaan yang kuat" (sebagai salah satu alat bukti dalam perkara Perdata dan sebagai bukti petunjuk dalam perkara Pidana) bahwa terbitnya Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal **02 Maret 2011** antara TERGUGAT/TURUT TERBANDING I selaku Penerima Kuasa sebagai Penjual dengan TURUT TERGUGAT I/PEMBANDING sebagai Pembeli ;

Karena itu : Lahir dan dibuatnya Surat Pencabutan Kuasa dari PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING kepada TERGUGAT/TURUT TERBANDING I bertanggal **02 Oktober 2013** (Vide **BuktiP- 8**) dihubungkan dengan telah terjadinya Pengikatan Jual Beli pada tanggal 02 Maret 2011 (± 3 tahun dan 9 Bulan) tidak dapat dikatakan "TURUT TERGUGAT I/PEMBANDING sebagai Pembeli yang beritikad buruk atau beritikad tidak baik ;

Hal mana : Dibuktikan dengan adanya TURUT TERGUGAT I/PEMBANDING telah melakukan pembayaran kepada TERGUGAT/TURUT TERBANDING I selaku penerima Kuasa untuk Menjual yang dibuktikan melalui Kwitansi Pembayaran (Vide Bukti : TT1–2; TT1–5 dan TT1–6);-

Alasan Ke-Empat Keberatan Banding:

Bahwa pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mengabulkan petitum PARA PENGGUGAT ke 6 dan Petitum ke-7 dengan menyatakan Akta Kuasa Menjual dari PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT Nomor 2 (Vide Bukti P- 5) maupun Kuasa Pengambilan SHM Nomor 3003/Kel.Gegerkalong dari PENGGUGAT I kepada TERGUGAT berupa Akta Kuasa Nomor 3 juga bertanggal 16 Nopember 2010 (Vide Bukti P-6) dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum merupakan pertimbangan hukum yang amat keliru dan menyimpang dari Hukum Pembuktian, dengan alasan hukum sebagai berikut :

1. Bahwa telah diakui dan didalilkan oleh PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING(Vide Posita Gugatan angka 7 dan angka 8) bahwa PENGGUGATI/TERBANDING I percaya terhadap janji



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT/TURUT TERBANDING I dan tertarik dengan promosi **bonus** yang akan diterima sebesar **30%** maka PENGGUGAT I/TERBANDING I menyetujui Akta Kuasa Nomor 02 dan Akta Kuasa Nomor 03 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT II/TURUT TERBANDING II namun TERGUGAT/TURUT TERBANDING I selaku Pihak / Penerima Kuasa dalam kedua Akta Kuasa tersebut telah lalai / ingkar janji / Wanprestasi dalam memenuhi kewajiban isi Kuasa Nomor 2 berupa : Melaksanakan pelunasan pembiayaan pada PT. Bank Mandiri dan melunasi pinjaman pinjaman pada PT.Bank Mandiri “ ;

Mohon perkenan dan Perhatian Ketua dan Anggota Majelis Hakim Tinggi Yang Mulia pada Pengadilan Tinggi Bandung :

- a. Bahwa berdasarkan bukti surat TURUT TERGUGAT I/PEMBANDING berupa Kwitansi Pembayaran (Vide Bukti Surat TT1 – 2 ; TT1 – 5 dan Bukti TT1 – 6) kepada TERGUGAT / TURUT TERBANDING I selaku Penerima Kuasa Menjual dari PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING (Terlihat pada Bukti Surat PARA PENGGUGAT Kode **P- 5** dan **P-6**) , maka TURUT TERGUGAT I/PEMBANDING telah melakukan prestasi pembayaran ;

Dengan demikian : Tanggung Jawab TERGUGAT / TURUT TERBANDING I kepada PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING memenuhi prestasi secara hukum tidak dapat dibebankan dan dihubungkan kepada TURUT TERGUGAT I/PEMBANDING Selaku Pembeli yang beritikad baik ;

- b. Bahwa dengan adanya TERGUGAT/TURUT TERBANDING I melakukan Wanprestasi kepada PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING dengan tidak melaksanakan Pelunasan pembiayaan dan melunasi pinjaman PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING pada PT.Bank Mandiri (TURUT TERGUGAT III / TURUT TERBANDING III) tidak dapat dibebankan kepada TURUT TERGUGAT I/PEMBANDING yang secara hukum telah melakukan pembayaran kepada TERGUGAT/TURUT TERBANDING I ;

Karena itu :

- c. Pengakuan PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING yang bersesuaian dan dikuatkan oleh Surat Kuasa Nomor 02 dan Nomor 03 yang keduanya bertanggal 16 Nopember 2010 demi hukum

Halaman 47 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/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)



haruslah dianggap sebagai bukti yang cukup untuk membenarkan sifat dan keadaan adanya Kuasa Menjual PARA PENGUGAT / PARA TERBANDING kepada TERGUGAT/TURUT TERBANDING I sehingga lahirilah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Bukti TT1 – 4) yang sejalan dan bersesuaian pula dengan Surat Pernyataan EINER BULGAR HUTAGALUNG (TERGUGAT/TURUT TERBANDING I) bertanggal 06 Nopember 2012 (Vide Bukti TT1 – 9) yang pada pokoknya menyatakan “Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 015/WBP/DIR-EXT/III/2011 yang Saya lakukan kepada Ir. Andi Chaerul Manggabarani, M.Si No.KTP 3175020301620004 Saya lakukan berdasarkan Surat Kuasa Notariil Nomor 03 tanggal 16 Nopember 2010 berdasarkan Surat Kuasa Khusus dari Tuan H. Wira Pradana, ST....dst;

2. Bahwa secara tersurat maupun tersirat sesungguhnya yang dimaksudkan Surat Kuasa Khusus dari Tuan H. Wira Pradana, ST No. KTP 1050183006815001 yang **telah mendapat persetujuan dari Istrinya Nyonya Hj. Ely Rohayati**, ST No. KTP 10501852128005001 adalah sebagaimana telah diakui dan didalilkan oleh PARA PENGUGAT/PARA TERBANDING yaitu Surat Kuasa Menjual kepada TERGUGAT/TURUT TERBANDING I Nomor 02 tanggal 16 Nopember 2010 (**Vide Bukti Surat P-5**) telah sejalan dengan dengan maksud Surat Pernyataan Jaminan dari TERGUGAT/TURUT TERBANDING I (EINER BULGAR HUTAGALUNG) yang pada pokoknya menyatakan “ Saya telah menerima uang pembayaran pelunasan rumah kavling 27 tersebut secara bertahap dan telah mencapai sejumlah Rp. 1.330.000.000 ,- Dan telah Saya terima dengan baik dan benar dan Saya akui sebagaimana kwitansi penerimaan uang pembayaran Kavling 27 tersebut dari Sdr. Ir.Andi Chaerul Mangggabarani.....dst “(Vide Bukti Surat TT1 – 11 angka 3) ;
3. Bahwa demikian pula Surat Pernyataan EINER BULGAR HUTAGALUNG bertanggal **31 Juli 2012** (Vide Bukti Surat TT1 – 7) yang pada pokoknya disimpulkan menyatakan antara lain sebagai berikut : “ Saya akan menyelesaikan pembaliknamaan Kavling No. 27 yang kini Sertifikatnya ada di Bank Mandiri atas nama Bapak Wira Pradana,ST. yang sesungguhnya berdasarkan Surat Kuasa Nomor 03 tanggal 16 Nopember 2010 telah Saya lakukan Pengikatan Jual Beli kepada Ir.Andi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Chaerul Manggabarani, M.Si. dan penyelesaian balik nama paling lambat Bulan Desember 2012.

Hal mana sejalan pula dengan maksud angka 5 Bukti Surat TT1-11 yang menyatakan “ Saya menjamin dan menyatakan akan menyerahkan Sertifikat Hak Milik Rumah Kavling 27 Papyrus GardenGerlong Tengah kepada Ir. Andi Chaerul Manggabarani, M.Si se-lambat2nya tanggal 10 Desember 2012

Oleh karena itu : Dengan adanya TURUT TERGUGAT I/PEMBANDING telah memenuhi prestasi dengan melakukan pembayaran kepada TERGUGAT / TURUT TERBANDING I selaku Penerima Kuasa Menjual dari PARA PENGGUGAT / PARA TERBANDING berdasarkan Surat Kuasa Nomor 02 dan Surat Kuasa Nomor 03 tanggal 16 Nopember 2010 (Bukti Surat P-5 dan P-6) maka tidak beralasan menurut hukum untuk menyatakan “ Tidak memiliki Kekuatan Hukum “ yang didasarkan adanya Surat Pencabutan Kuasa bertanggal 02 Oktober 2013 sebagaimana dimaksud pada bukti surat PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING (P- 8) tersebut ;

Mengingat : Yang melakukan Wanprestasi adalah TERGUGAT/TURUT TERBANDING I kepada PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING dan bukan dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I/PEMBANDING, lagi pula telah terjadi pelunasan pembayaran dari TURUT TERGUGAT I / PEMBANDING selaku Pembeli yang beritikad baik ;

Alasan ke-Lima Keberatan Banding :

Bahwa pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 41 Alinea ke-2 yang pada pokoknya menyatakan antara lain sebagai berikut

“ Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat yang diajukan Turut Tergugat I tersebut diatas, justru hal tersebut membuktikan Jika Turut Tergugat I telah mengetahui keadaan tanah yang dibelinya dalam keadaan tidak bersih dan masih dalam status Jaminan hutang di Turut Tergugat III dengan demikian Turut Tergugat tidak dapat dikategorikan sebagai Pembeli yang beritikad baikdst “ ;

Mohon perkenan dan Perhatian Ketua dan Anggota Majelis Hakim Tinggi Yang Mulia pada Pengadilan Tinggi Bandung :

Halaman 49 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/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)



→ Bahwa cara pandang dan pembebanan penilaian pembuktian Majelis Hakim Tingkat Pertama sungguh sangat keliru termasuk dalam hal mengkonstatir peristiwa maupun dalam mengkualifisir fakta yang terungkap dalam persidangan sehingga dalam hal memberikan pertimbangan hukumnya (mengkonstituir) telah lalai yang mewajibkan putusan tersebut beralasan menurut hukum dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi dengan alasan hukum sebagai berikut :

1. Telah didalilkan dan diakui oleh PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING bahwa ada Akta Kuasa Menjual Nomor 02 tanggal 16 Nopember 2010 (lihat Bukti P-5) telah ditanda tangani atas persetujuan PENGGUGAT II/TERBANDING II telah memberikan Kuasa kepada TERGUGAT/TURUT TERBANDING I untuk antara lain:

- **Mencari Calon Pembeli dan melakukan penawaran** serta menetapkan syarat jual belinya/pengoper kreditkan ;
- **Menanda tangani perjanjian Pengikatan Jual Beli ;**
- Menetapkan Syarat syarat Jual Belinya atau **bertindak selaku Pihak Penjual;**
- **Menerima harga penjualan / pengoperannya** dan memberi pelunasan untuk segala penerimaan uang ;

Hal mana : Telah dipertimbangkan dan dicermati oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sesuai pertimbangan hukumnya pada halaman 34-35 pada putusan *a quo* namun telah keliru dalam menilai pembuktian

Dengan demikian : Hal tersebut diatas, merupakan suatu **"Fakta"**, maka **permasalahan hukumnya** adalah :

- a. "Mengapa PENGGUGAT I/TERBANDING I dan PENGGUGAT II/TERBANDING II membuat Surat Kuasa Menjual kepada TERGUGAT/TURUT TERBANDING I sedangkan diketahuinya Tanah OBJEK PERKARA sedang menjadi Hak Tanggungan ? ; Siapa yang mempunyai itikad buruk dan persekongkolan jahat kepada TURUT TERGUGAT I/PEMBANDING ??? ;
- b. "Mengapa PENGGUGAT I/TERBANDING I dan PENGGUGAT II /TERBANDING II mendalilkan bahwa tertarik dengan promosi bonus yang akan diterima sebesar 30% dan **"kelak akan dibeli kembali"** sedang dalam perjanjian menurut UUPA tidak mengenal dengan Hak Membeli Kembali sebagaimana ditegaskan oleh Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor 3597 K/Pdt/1985 tanggal 7-5- 1987 ;-



(Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara Dalam Buku
Yurisprudensi MA-RI tahun 1969 – 2008) ;

2. Bahwa sesuai uraian posita gugatan diakui oleh PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING bahwa telah menanda tangani Surat Kuasa Menjual kepada TERGUGAT/TURUT TERBANDING I, maka Fakta Hukumnya lahirilah Bukti surat (P- 5) dan Bukti Surat (P-6) dan telah bersesuaian dengan Surat Pengikatan Jual Beli antara TERGUGAT/TURUT TERBANDING I selaku Penerima Kuasa Menjual dengan kewenangan antara lain menanda tangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Bukti TT1 – 4) sekalipun sebagai Akta dibawah tangan (Belum menjadi Akta Autentik karena Sertifikat belum diserahkan sebagaimana maksud Bukti Surat (P-6) dan oleh TERGUGAT/TURUT TERBANDING I telah Menerima Pembayaran dari Turut Tergugat I /PEMBANDING sebagaimana maksud Bukti Surat (TT1 – 2 ; TT1- 5 serta TT1 – 6)

Oleh karena itu : Dengan adanya kesepakatan antara PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING dengan TERGUGAT/TURUT TERBANDING I sebagaimana yang tertuang dalam Surat Kuasa Menjual (Bukti P-2) dan telah diakui dalam Posita Gugatan (sebagai alat bukti “Pengakuan”), maka dengan adanya pembayaran dari TURUT TERGUGAT I / PEMBANDING kepada TERGUGAT / TURUT TERBANDING I maka TURUT TERGUGAT I / PEMBANDING haruslah dipandang sebagai Pembeli yang beritikad baik

Dan menurut : Fatwa Mahkamah Agung RI dalam putusannya tanggal 12 – 9 – 1983 Nomor 568 K/Sip/1983 telah menegaskan bahwa “ Pembeli yang beritikad baik mendapat perlindungan hukum”;(Buku Himpunan Yurisprudensi MA-RI halaman 95 Tahun 1969–2008);

Alasan Ke-Enam Keberatan Banding :

Bahwa pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 42, Alinea/Paragraf ke-8 menyangkut penolakan Gugatan Rekonpensi dikarenakan telah dipertimbangkan pada bagian Konpensi merupakan pertimbangan hukum yang keliru dan salah dalam melaksanakan tertib acara khususnya dalam “ Mengkonstatir duduk masalah maupun dalam Mengkualifisir Fakta serta memberikan hukumnya (Mengkonstituir) terutama dalam melaksanakan dan menilai alat bukti dan beban pembuktian ;

Adapun alasan hukum PEMBANDING sebagai berikut_ :



1. Bahwa pada uraian identitas Gugatan Konpensasi, oleh PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING mencantumkan identitas TERGUGAT EINER BULGAR HUTAGALUNG/TURUT TERBANDING I dalam 2 (dua) kedudukan hukum yakni **“untuk diri sendiri”** dan juga selaku **Direktur PT. Wahana Bangun Prima** sedang dalam Posita Gugatan didalilkan oleh PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING telah membeli 1 (satu) unit Rumah Tinggal Permanen pada tanggal **12 Nopember 2009** melalui TERGUGAT/TURUT TERBANDING I terhadap tanah yang terletak di Kompleks The Phapyrus Garden Kav-27 seluas 205 M2 terletak di Kelurahan Gegerkalong sebagaimana SHM Nomor 3003 dengan Surat Ukur (S U) tanggal 16 Juni 2009 Nomor 00050/2009 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah 10.15.01.02.0195 yang cara pembeliannya melalui KPR Bank Mandiri sebagaimana termuat dalam Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) KPR Mandiri tanggal **03 Nopember 2009**;

Dimana :

Tanah tersebut sejak beralih kepada PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING samasekali tidak pernah menduduki / mendiami / menguasai atau apapun bentuknya karena TERGUGAT EINER BULGAR HUTAGALUNG/TURUT TERBANDING I **secara Lisan** telah berjanji kepada PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING bahwa TERGUGAT/TURUT TERBANDING I akan membantu proses KPR di Bank Mandiri kemudian rumah tersebut kelak “akan dibeli kembali” paling lama 2 (dua) tahun dan Rumah tersebut dijadikan sebagai **Rumah Contoh** lalu TERGUGAT/TURUT TERBANDING I menjanjikan apabila rumah tersebut terjual, maka PENGGUGAT I / TERBANDING I akan menerima bonus senilai 30% dari Nilai harga beli

Selanjutnya : Diakui dan didalilkan oleh PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING bahwa karena percaya kepada TERGUGAT/TURUT TERBANDING I dan tertarik dengan promosi bonus yang akan diterima sebesar Rp.30% maka PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING menyetujui dan menanda tangani Akta Kuasa Menjual Nomor 02 (Bukti **P- 5**) dan Akta Kuasa Mengambil Sertifikat Nomor 03 (Bukti **P – 6**) yang keduanya bertanggal 16 Nopember 2010 ;

Akan tetapi : Sebelumnya terhadap OBJEK PERKARA tersebut pada tanggal 16-6-2010 telah menjadi Agunan dan terpasang Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan Nomor : 4794/2010 Peringkat Pertama APHT PPAT NINING PUSPITANINGTYAS Nomor 192/2010 tanggal 16-2-2010 pada Bank Mandiri (TURUT TERGUGAT III/TURUT TERBANDING III) sebagaimana termuat dalam Surat Pemberian Kredit (SPK) PT.KPR Mandiri Persero Tbk Nomor CLB.BDG/SPPK.KPR/1875/2009 karena hal tersebut tercantum dengan jelas dan terang dalam Surat Kuasa Nomor 02 pada halaman 2 baris ke-16 yang berbunyi “ Yang sedang dalam proses pembiayaan pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk....dst “ ;

Sehingga TERGUGAT/TURUT TERBANDING I seharusnya tidak boleh melakukan transaksi jual beli dengan pihak manapun sebelum TERGUGAT / TURUT TERBANDING I melaksanakan kewajibannya kepada pihak TURUT TERGUGAT III / TURUT TERBANDING III diselesaikan sebagaimana isi Akta Kuasa Nomor 2 pada halaman 3 baris ke-24 ;

2. Bahwa mencermati dalil uraian posita gugatan dimana PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING sejak membeli tanah dan rumah pada tanggal 12 Nopember 2009 namun tidak pernah mendiami / menduduki / menguasai rumah tersebut sehingga memberi “persangkaan yang kuat” dan terkesan telah terjadinya Jual Beli Pura-Pura (Proforma) saja antara PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING dengan TERGUGAT/TURUT TERBANDING I sebagaimana halnya dengan Surat Pemberian Kredit (SPK) PT.KPR Mandiri Nomor CLB.BDG/SPPK.KPR/1875/2009 yang diterbitkan TURUT TERGUGAT III/TURUT TERBANDING III hingga pada tanggal 16 – 06 – 2010 dijadikannya sebagai Jaminan atau Hak Tanggungan Nomor 4794 / 2010 Peringkat Pertama APHT yang dibuat oleh PPAT Nining Puspitaningtyas, SH Nomor 192 / 2010 tanggal 16 – 2 – 2010 ;

Sedang menurut hukum : Jual Beli terjadi dengan adanya penyerahan fisik , demikian pula untuk menjadikan sebagai Jaminan / Hak Tanggungan terbukti oleh PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING tidak pernah sama sekali menguasai, menikmati, mendiami, menduduki dan menguasai Tanah Objek Sengketa namun dijadikan sebagai Jaminan atau Hak Tanggungan

Terlebih lagi : PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING mengaku sebagai Pembeli dan pemilik justru tertarik dengan Promosi bonus 30

Halaman 53 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/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)



% dan bahkan setuju dijadikan sebagai Rumah Contoh dan kelak akan dibeli kembali, yang selanjutnya membuat dan menanda tangani pula Surat/Akta Kuasa Menjual kepada TEGUGAT/TURUT TERBANDING I Nomor 02 dan Surat / Akta Kuasa Pengambilan SHM Nomor 03 dimana Kedua Surat /Akta Kuasa tersebut keduanya bertanggal 16 Nopember 2010 dan kemudian melakukan pencabutan Kuasa berdasarkan Surat bertanggal 02 Oktober 2013 (± : Lebih kurang 3 tahun) setelah dibuatnya Surat Kuasa Menjual dan Kuasa Pengambilan SHM Nomor 3003/Kel.Gegerkalong dengan meminta Surat Kuasa Menjual dan Kuasa Mengambil SHM (Bukti surat P5 dan P- 6) dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum serta Jual beli antara TERGUGAT/TURUT TERBANDING I dengan TURUT TERGUGAT I / PEMBANDING cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum sedang diketahui oleh PARA PENGGUGAT / PARA TERBANDING bahwa TERGUGAT / TURUT TERBANDING I telah menerima Pembayaran dan Pelunasan dari TURUT TERGUGAT I /PEMBANDING ;

3. Bahwa atas dasar uraian tersebut diatas, sehingga Gugatan Rekonpensi diajukan melihat adanya Fakta Hukum sebagai berikut : Dengan adanya pengakuan PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING (sebagai salah satu alat Bukti dalam perkara Perdata) dimana Tanah OBJEK PERKARA yang dibeli melalui TERGUGAT/TURUT TEBANDING I pada tanggal 12 Nopember 2009 diakui tidak pernah dikuasai oleh PARA PENGGUGAT / PARA TERBANDING bahkan sepakat dengan TERGUGAT / TURUT TERBANDING I untuk dijadikan Rumah Contoh dan PARA PENGGUGAT akan menerima bonus 30 % dari Nilai harga beli dan bahkan “ akan dibeli kembali “;

Sehingga TURUT TERGUGAT I /PEMBANDING berperasangka “**terjadi Jual beli pura pura (Proforma)**” antara PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING dengan TERGUGAT/TURUT TERBANDING I yang merugikan TURUT TERGUGAT I / PEMBANDING selaku Pembeli yang beritikad baik ; Demikian pula.

- a. Dengan adanya Pengakuan PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING yang dikuatkan dengan telah menanda tangani Akta / Surat Kuasa Menjual Nomor 02 kepada TERGUGAT/TURUT TEBANDING I dengan segala kewenangan yang tertuang pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kuasa Menjual termasuk didalamnya antara lain “ Bertindak selaku Penjual ; Menanda tangani Pengikatan Jual Beli, Menerima Pembayaran ;

Maka : Perjanjian tersebut mengikat kedua pihak sebagai Undang Undang ;

(Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 568 K/Sip/1983 tanggal 12-9-1983 : Himpunan Kaidah Putusan Perkara Dalam Buku Yurisprudensi M A – RI Tahun 1969 – 2008) ; Termasuk dalam hal ini : Akta (Surat) Kuasa Nomor 03 mengambil Sertifikat, keduanya bertanggal 16 – 11 – 2010 , yang dikuatkan oleh Akta Notaris dan diakui dan dibenarkan oleh PARA PENGGUGAT;

- b. Dengan adanya itikad buruk PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING mengajukan gugatan dengan berlindung pada Pasal 1266 KUHPdata yakni mencabut Kedua Akta/Surat dimaksud dengan menyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat ; (Vide Bukti surat PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING tanggal 02 Oktober 2013 : P – 8) ;

Dengan uraian Fakta dan alasan hukum tersebut diatas, guna mendapatkan perlindungan hukum bagi TURUT TERGUGAT I /PEMBANDING dalam mempertahankan haknya maka diajukanlah gugatan Rekonsensi, namun oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tidak melakukan pemeriksaan sesuai Hukum Acara dengan mengabaikan dalil gugatan Rekonsensi yang dikuatkan dengan alat bukti ; - Untuk itu :

Dimohon kiranya Ketua / Majelis Hakim Tinggi Yang Mulia pada Pengadilan Tinggi melakukan pemeriksaan ulangan baik pada Fakta maupun pada alat bukti dengan menerima dan mengabulkan permohonan banding yang diajukan oleh TURUT TERGUGAT I / PEMBANDING;

Alasan Ke-Tujuh Keberatan Banding :

Bahwa suatu hal yang prinsip dan mendasar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mengabaikan prosedur ber-Acara dan tidak secara teliti dan cermat membaca Surat Gugatan PARA PENGGUGAT/PARA TEBANDING sehingga tidak ada kualifikasi tentang apakah :

Halaman 55 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/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)



- a. Apakah Gugatan Wanprestasi : → Yang mensyaratkan pemenuhan prestasi belaka tanpa adanya tuntutan Ganti Rugi yang Nyata ; Mengingat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang bersumber dari Perbuatan yang melanggar Undang Undang tidak boleh campur baur Gugatan Wanprestasi yang bersumber dari suatu Perjanjian ;

Ataukah dengan :

- b. GugatanPenggugat : → Sebagai bentuk gugatan Perbuatan Melawan Hukum (P M H) yang didalamnya dapat diajukan Tuntutan Ganti Rugi yang Nyata (Materiel) dan Gugatan Ganti Rugi yang tidak nyata (Immateriel) ;
- c. **Ataukah :**
- d. Gugatan Penggugat : → Mengenai Ganti Rugi Yang Nyata saja disebabkan tidak dipenuhinya prestasi (Bukan kerugian Materiil = Tidak Nyata) ; Sedang Gugatan Ganti Rugi Materiel = Nyata) ;

Mohon perkenan dan perhatian Ketua dan Anggota Majelis Hakim Tinggi yang Mulia pada Pengadilan Tinggi Bandung :

Kiranya mencermati Posita Gugatan PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING pada halaman 8 ;

1. Pada Angka 16 butir 13.1 : → Didalilkan oleh PARA PENGGUGAT dan Dinyatakan sebagai Ganti Rugi Materiel (Nyata) dengan alasan “ **apabila** “sekali lagi **apabila** dipersewakan setiap tahun Rp.45 Juta X 8 tahun = Rp. 360 Juta ;
Hal ini **bukan** merupakan Kerugian yang Nyata (Materiel) oleh karena hal tersebut baru merupakan “ Yang diharapkan, dicita-citakan ” dan digantungkan pada suatu perkiraan belaka tegasnya tidak nyata dan bukan kerugian Materiel
2. Pada angka 16 butir 13.2 : → Pada posita Gugatan didalilkan oleh Pengugat agar Tergugat membayar “ **kerugian Moril** ” atau diasumsikan / diidentikkan sebagai kerugian “ tidak nyata ” sebesar Rp.3 Milyar ;
Dengan demikian : Terjadi kekaburan gugatan dengan mencampur adukkan Gugatan PMH dengan Gugatan Wanprestasi antara PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING dengan TERGUGAT/TURUT TERBANDING I dan dengan melakukan **penggabungan** gugatan dengan cara melibatkan TURUT TERGUGAT I /PEMBANDING; Terlebih lagi :



3. Pada angka 16 butir 13.3 : → Pada posita gugatan mengajukan Denda yang identik dengan uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 10 juta setiap hari kelalaian;

Hal tersebut diatas telah tidak menjadi perhatian dan kurang cermat dan tidak telitinya Majelis Hakim dalam memeriksa perkara *a quo inlitis* sedang gugatan PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING amat kabur dan tidak jelas dan dengan langsung “mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT / PARA TERBANDING” ;

Mohon perkenan dan Perhatian Ketua dan Anggota Majelis Hakim Tinggi yang Mulia pada Pengadilan Tinggi Bandung :

1. Bahwa dalam perkara yang disengketakan adalah dasar hukumnya mengenai “Wanprestasinya TERGUGAT/TURUT TERBANDING I dengan tidak memenuhi prestasi sebagaimana tertuang dalam Kuasa Menjual pada Bukti Surat P-5 kepada PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING” ;

Dilain hal : TURUT TERGUGAT I/PEMBANDING melakukan Pengikatan Jual Beli kepada TERGUGAT/TURUT TERBANDING I selaku Kuasa Menjual dari PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING dan sesuai alat buktinya TURUT TERGUGAT I /PEMBANDING telah melakukan pelunasan pembayaran ;

2. Pengakuan PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING yang dikuatkan oleh Akta Notaris dan sejalan serta bersesuaian dengan maksud Surat/Akta Kuasa Menjual Nomor 02 dan Kuasa Mengambil Sertifikat Nomor 3 keduanya bertanggal 16-11-2010 maka secara hukum apa yang tertuang pada Akta tersebut “ Mengikat kedua belah pihak yakni antara PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING dengan TERGUGAT/TURUT TERBANDING I sebagai Undang Undang “ dan tidak mengikat pihak ketiga *incasu* TURUT TERGUGAT I /PEMBANDING ;

3. Terhadap Akta / Surat Kuasa Menjual Nomor 02 maupun Surat/Akta Kuasa Nomor 3 mengambil Sertifikat sebagaimana dimaksud merupakan “tujuan bersama (*Gezamenlijkedoel*)” dan sebagai alasan yang diperbolehkan antara PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING dengan TERGUGAT/TURUT TERBANDING I, dan kemudian diadakan Pengikatan Jual Beli antara TERGUGAT/TURUT TERBANDING I selaku



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Menjual dari PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING kepada TURUT TERGUGAT I /PEMBANDING yang telah melakukan pelunasan maka haruslah dipandang sebagai Pembeli yang beritikad baik ;

4. Penggabungan gugatan dalam perkara ini sangat kabur dan tidak jelas dan menurut hukum seharusnya “ Gugatan tidak dapat diterima “; setidaknya Majelis Hakim dalam hal mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING cukup dengan mengadili dengan menyatakan :

Dalam Kompensi :

- Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT sebahagian ;
- Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Ingkar janji (Wanprestasi)
- Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;
- Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya

Dalam Rekonpensi :

Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONPENSI untuk seluruhnya sebagaimana dimaksud dalam Gugatan Rekonpensi tersebut ;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi :

Menghukum PARA PENGGUGAT KONPENSI/ PARA TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berkenaan dengan uraian dan alasan hukum tersebut diatas sebagai alasan keberatan Banding, maka tidaklah berlebihan jika TURUT TERGUGAT I /PEMBANDING memohon dengan sangat dan adalah sangat tepat apabila Ketua dan Anggota Majelis Hakim Tinggi yang Mulia pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung yang mengadili perkara ini berkenan memperhatikan Fatwa Mahkamah Agung melalui Putusan yang telah menjadi Yurisprudensi tetap yang dikutip melalui Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara Dalam

Halaman 58 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/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

Yurisprudensi MA – RI tahun 1969 – 2008 dan diterbitkan pada tahun 2010 sebagai berikut :

1. “Pasal 1338 BW masih tetap berlaku dalam hukum perjanjian, oleh sebab itu sesuai dengan pertimbangan Pengadilan Tinggi : Pihak pihak harus mentaati apa yang mereka telah setuju dan yang telah dikukuhkan dalam Akta Autentik (Putusan MA Nomor 791 K /Sip/1972 tanggal 26-2-1973) ;
2. Pengakuan Penggugat yang dikuatkan oleh Akta Notaris karena dianggap bukti cukup untuk membenarkan keadaan yang diakui oleh Penggugat itu ; (Putusan MA No: 665 K / Sip / 1973 tanggal 28-11-1973). Terlihat dalam perkara berupa Akta Kuasa Menjual Nomor 02 dan Akta Nomor 03 Kuasa mengambil SHM; Sehingga Wanprestasinya TERGUGAT / TURUT TERBANDING I kepada PARA PENGGUGAT / PARA TERBANDING tidak mengikat Pihak Ketiga *incasu* TURUT TERGUGAT I /PEMBANDING telah melakukan pelunasan Pembayaran ;
3. Perjanjian tersebut mengikat kedua belah sebagai Undang Undang ; (Putusan MA Nomor 568 K / Sip /1983 tanggal 12-9-1983 ;
4. Hal yang dituangkan dalam suatu Akta merupakan suatu “tujuan bersama” dari keduabelah pihak, atas dasar mana memiliki hak dan kewajiban yang kemudian diadakan perjanjian/atau pengikatan karena hak (Kuasa) dan “Bukan” merupakan hal yang mengenai akibat pada waktu pelaksanaan perjanjian ; (Putusan MA No:268 K/Sip/1971 tanggal 25-8-1971) ; Gugatan yang diajukan kepada lebih dari seorang Tergugat yang antara Tergugat=Tergugat itu tidak ada hubungan hukumnya tidak dapat diadakan suatu gugatan = Penggabungan perkara, tetapi masing masing Tergugat harus digugat tersendiri “ (Putusan MA No: 415 K/Sip/1975 ; 20-6-1979);-
5. Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum (Putusan MA Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29-3-1982);

Berdasarkan uraian dan alasan hukum tersebut diatas , dimohon kiranya Ketua dan Anggota Majelis Hakim Tinggi Yang Mulia dalam memeriksa dan mengadili perkara pada tingkat banding berkenan menjatuhkan putusannya dengan menyatakan :

MENGADILI

Halaman 59 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/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)



1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum TURUT TERGUGAT I KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI /PEMBANDING tersebut ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Nomor : 387 /Pdt.G/2017/PN.Bdg tanggal 26 Juni 2018 yang dimohonan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

1. Dalam Konpensi :

- a. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT seluruhnya ;
Setidak – tidaknya :
Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima;
- b. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan ;

2. Dalam Rekonsensi :

Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONPENSI seluruhnya sebagaimana dimaksud pada Jawaban dan Gugatan Rekonsensi yang diajukan oleh TURUT TERGUGAT I KONPENSI/ PENGGUGAT REKONPENSI tersebut ;

3. Dalam Konpensi dan Rekonsensi :

Menghukum PARA PENGGUGAT KONPENSI/PARA TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang bahwa, keberatan-keberatan Pembanding I semula sebagai Turut Tergugat I, dengan segala alasan-alasan dan argumentasinya yang selengkapnyanya sebagaimana termuat dan terurai dalam Memori Banding Pembanding semula sebagai Turut Tergugat I tanggal 6 Agustus 2018, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding yang diajukan Pembanding semula sebagai Turut Tergugat I tersebut, para Terbanding I semula sebagai para Penggugat, mengajukan Kontra Memori Banding, Tertanggal 16 Oktober 2018, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa, dengan ini Para Terbanding hendak mengajukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggapan/Kontra Memori Banding atas Memori Banding Pembanding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus Bandung Nomor : 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg, tanggal 26 Juni 2018.

- Bahwa, adapun tanggapan para Terbanding adalah sebagai berikut :
 1. Bahwa, pada prinsipnya para Terbanding secara tegas menyatakan tidak sependapat, keberatan dan menolak seluruh Memori Banding Pembanding.
 2. Bahwa, Para Terbanding berpendapat tidak ada yang salah dalam pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Nomor : 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg, tanggal 26 Juni 2018 karena didasari oleh pertimbangan-pertimbangan, alasan-alasan dan dasar hukum yang benar, dengan telah mempertimbangkan fakta hukum yang diperoleh dari Bukti Tertulis dan Keterangan Saksi yang saling mendukung dan bersesuaian satu sama lain sehingga telah memenuhi ketentuan tentang Alat Pembuktian.
 3. Bahwa, terhadap Alasan Pertama Keberatan Banding pada Memori Banding halaman 3, menurut tanggapan Para Terbanding tidak ada yang salah dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri a quo pada halaman 33 Paragraf ke 3.

Bahwa, Pembanding tidak secara utuh mengutip pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus pada halaman 33 Paragraf ke 3, sehingga Pembanding tidak memperoleh gambaran yang jelas/keliru menafsirkan pertimbangan hukum pada halaman 33 Paragraf ke 3 Judex Factie Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus Bandung.

Bahwa, dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 33 Paragraf ke 3 Judex Factie Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus Bandung telah secara gamblang menguraikan suatu fakta yang diakui kebenarannya oleh kedua belah pihak.

Bahwa, tanggapan Para Terbanding terhadap Alasan Pertama Keberatan Banding pada huruf c, bahwa apa yang dikemukakan Pembanding pada Alasan Pertama Keberatan Banding pada huruf c, merupakan materi EKSEPSI yang harus diajukan pada jawaban pertama Pembanding/Turut Tergugat I pada saat memberikan jawabannya pada Pengadilan Negeri Tingkat Pertama.

Halaman 61 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/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

Bahwa, Pembanding/Turut Tergugat I dalam jawabannya pada Pengadilan Negeri Tingkat Pertama tidak mengajukan EKSEPSI, sehingga Para Terbanding mohon Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengesampingkan keberatan Pembanding.

4. Bahwa, terhadap Alasan Kedua Keberatan Banding pada Memori Banding halaman 4 pada huruf a, menurut tanggapan Para Terbanding Judex Factie Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam melakukan pemeriksaan tidak menyimpang dari Tertib Hukum Acara yang berlaku.

Bahwa, Akta Otentik menurut ketentuan pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu *"Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya"*.

Bahwa, Akta Otentik merupakan Alat Bukti yang sempurna karena memiliki tiga kekuatan pembuktian, yaitu :

- (1). Kekuatan Pembuktian Lahiriah, yaitu Suatu Akta Otentik yang dapat membuktikan dirinya tanpa adanya penjelasan dari orang lain.
- (2). Kekuatan Pembuktian Formal, yaitu keterangan-keterangan yang ada dalam akta ini secara formal benar adanya .
- (3). Kekuatan Pembuktian Materil, yaitu Isi materi dari apa yang ada dalam akta itu adalah dijamin benar adanya.

Bahwa, Bukti Surat berupa Photo copy sesuai dengan asli Akta Jual Beli No. 378/2009, tertanggal 12 Nopember 2009, dibuat dihadapan Erny Kencanawati, SH. MH, PPAT daerah Kota Bandung, diberi tanda **P – 3**, merupakan Akta Otentik sebagai Alat Bukti yang sempurna, maka tidak diperlukan bukti pendukung lain yang menyatakan bahwa akta otentik tersebut benar.

Bahwa, oleh karena Bukti Surat **P – 3** merupakan Alat Bukti yang sempurna, maka tidak perlu didukung oleh keterangan Saksi HENDRAYANA maupun Saksi JASWADI.

Untuk itu, Para Terbanding mohon Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengesampingkan keberatan Pembanding.

Bahwa, tanggapan Para Terbanding terhadap Alasan Kedua

Halaman 62 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/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)



Keberatan Banding pada huruf b, bahwa apa yang dikemukakan Pembanding pada Alasan kedua Keberatan Banding pada huruf b, merupakan materi EKSEPSI yang harus diajukan pada jawaban pertama Pembanding/Turut Tergugat I pada saat memberikan jawabannya pada Pengadilan Negeri Tingkat Pertama.

Bahwa, Pembanding/Turut Tergugat I dalam jawabannya pada Pengadilan Negeri Tingkat Pertama tidak mengajukan EKSEPSI, sehingga Para Terbanding mohon Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengesampingkan keberatan Pembanding.

5. Bahwa, terhadap Alasan Ketiga Keberatan Banding pada Memori Banding halaman 5, menurut tanggapan Para Terbanding tidak ada yang salah/keliru dalam pertimbangan hukum Judex Factie Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 38 Paragraf ke 7 maupun pada halaman 39 Paragraf ke 1. Bahwa, Bukti Surat berupa Photo copy sesuai dengan asli Sertipikat Hak Milik No. 3003/Kelurahan Gegerkalong, luas 205 m², Nama Pemegang Hak : Haji Wira Pradana, Sarjana Teknik, diberi tanda **P - 1**, Bukti Surat tersebut merupakan **TANDA BUKTI HAK YANG KUAT**, sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan : *"Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"*.

Oleh karena itu, kami mohon Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengesampingkan Bukti Surat Pembanding/Turut Tergugat I yang bertanda **TT.1 - 4, TT.1 - 1, TT.1 - 2, TT.1 - 5 dan TT.1-6**.

6. Bahwa, terhadap Alasan Ke-empat Keberatan Banding pada Memori Banding halaman 7, menurut tanggapan Para Terbanding tidak ada yang salah/keliru dan tidak menyimpang dari Hukum Pembuktian dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mengabulkan Petitum PARA PENGGUGAT ke 6 dan Petitum ke 7. Bahwa, Pembanding sebagai Turut Tergugat I harus tunduk dan patuh terhadap Putusan Judex Factie Majelis Hakim Pengadilan Negeri



Bandung Kelas I A Khusus.

Bahwa, apabila benar *qwood noon*, Pembanding merasa dirugikan oleh TERGUGAT/TURUT TERBANDING I, seharusnya Pembanding mengajukan gugatan kepada TERGUGAT/TURUT TERBANDING I.

Oleh karena itu, maka Para Terbanding mohon Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengesampingkan keberatan Pembanding.

7. Bahwa, terhadap Alasan Ke lima Keberatan Banding pada Memori Banding halaman 9, menurut tanggapan Para Terbanding tidak ada yang salah/keliru dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 41 Alinea ke 2.

Bahwa, seseorang bisa dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah.

Bahwa, **kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2016, yaitu sebagai berikut :**

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu :
 - i. dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - ii. didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau
- Terhadap tanah yang bersertipikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Bahwa, jual beli antara Turut Tergugat I /Pembanding dengan TERGUGAT/TURUT TERBANDING I, tidak memenuhi kriteria tersebut di atas.

Oleh karena itu, maka Para Terbanding mohon Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengesampingkan keberatan Pembanding.

8. Bahwa, terhadap Alasan Ke Enam Keberatan Banding pada Memori Banding halaman 11, menurut tanggapan Para Terbanding tidak ada yang salah/keliru dalam melaksanakan tertib acara dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 42 Alinea ke 8.

Bahwa, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 42 alinea ke 8 telah tepat dan benar.

Oleh karena itu, maka Para Terbanding mohon Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengesampingkan keberatan Pembanding.

9. Bahwa, terhadap Alasan Ke tujuh Keberatan Banding pada Memori Banding halaman 14, menurut tanggapan Para Terbanding dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama telah sesuai prosedur ber-acara dan telah secara teliti dan cermat membaca gugatan PARA PENGGUGAT/PARA TERBANDING.

Bahwa, tanggapan Para Terbanding terhadap Alasan Ke tujuh Keberatan Banding halaman 14, bahwa apa yang dikemukakan Pembanding pada Alasan Ke tujuh Keberatan Banding, merupakan

Halaman 65 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/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)



materi EKSEPSI yang harus diajukan pada jawaban pertama Pembanding/Turut Tergugat I pada saat memberikan jawabannya pada Pengadilan Negeri Tingkat Pertama.

Bahwa, Pembanding/ Turut Tergugat I dalam jawabannya pada Pengadilan Negeri Tingkat Pertama tidak mengajukan EKSEPSI, sehingga Para Terbanding mohon Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengesampingkan keberatan Pembanding.

Oleh karena itu, maka Para Terbanding mohon Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengesampingkan keberatan Pembanding.

Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, maka para Terbanding mohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

1. Menerima Kontra Memori Banding Para Terbanding.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus Bandung Nomor : 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg, tanggal 26 Juni 2018.

Menimbang bahwa, keberatan-keberatan para Terbanding I semula sebagai para Penggugat I, II, dengan segala alasan-alasan dan argumentasinya, selengkapny sebagaimana termuat dan terurai dalam Kontra Memori Banding para Terbanding I semula sebagai para Penggugat, tanggal 16 Oktober 2018 ;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding yang diajukan Pembanding semula sebagai Turut Tergugat I tersebut, Terbanding II semula Tergugat, Turut Terbanding II semula sebagai Turut Tergugat II, Turut terbanding III semula Turut Tergugat III, tidak mengajukan Kontra Memori Banding, sehingga dapat dianggap tidak hendak menggunakan haknya untuk mengajukan Kontra Memori Banding ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari, meneliti, dan mencermati serta mengkaji dengan seksama, keseluruhan berkas perkara, yang terdiri dari Surat Kuasa, Surat Gugatan, Jawaban, Berita Acara Persidangan, Alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, baik itu berupa surat maupun Saksi-Saksi, dan Salinan Resmi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 26 Juni 2018, Nomor : 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg, serta Memori Banding yang diajukan Pembanding semula sebagai Turut Tergugat I, serta Kontra Memori Banding yang diajukan oleh para Terbanding I semula sebagai para Penggugat I,II, **Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan apa yang telah dipertimbangkan dan disimpulkan serta diputuskan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama**, yang dalam putusannya pada pokoknya telah menyatakan **"Dalam Konpensi**, Mengabulka gugatan Penggugat untuk sebagian, Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi), Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek "The Phapyrus Garden" Kav 27 seluas 205 M2 (dua ratus lima meter persegi) sebagaimana SHM Nomor : 3003/Kel. Gegerkalong, seluas 205 M2 (dua ratus meter persegi) atas nama Haji Wira Pradana, ST (Penggugat I), Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum : Akta Kuasa No. 02 tertanggal 16 November 2010 yaitu Kuasa Jual dari Penggugat I kepada Tergugat yang dibuat oleh Turut Tergugat II, Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum : Akta Kuasa Nomor : 3 tertanggal 16 November 2010 yaitu Kuasa pengambilan SHM Nomor : 3003/kelurahan Gegerkalong dari Penggugat I kepada Tergugat yang dibuat oleh Turut Tergugat II, **Menyatakan jual beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat I cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum, Menyatakan Turut Tergugat I dinyatakan bukan sebagai pembeli yang briketad baik sehingga tidak layak mendapatkan perlindungan hukum**, Menghukum Tergugat atau siapapun yang menguasai objek sengketa untuk menyerahkan objek sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong, Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 2.786.000,- (dua juta tujuh ratus delapan puluh enam ribu rupiah), Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya, **Dalam Rekonpensi** Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya, Menghukum Penggugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkar ini sebesar Nihil, dengan amar putusan dan segala pertimbangan-pertimbangan hukumnya, selengkapya sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung, Nomor :387 /Pdt.G/2017/PN.Bdg, tanggal 26 Juni 2018, dengan alasan dan pertimbangan sebagaimana akan diuraikan di bawah ini ;

Halaman 67 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/PT.BDG.



Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding, tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Tingkat Pertama, dengan pertimbangan hukum yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa alasan pertama Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga putusan harus dibatalkan, karena dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN Bdg. tanggal 26 Juni 2017, telah terjadi kekeliruan yang nyata dari Majelis Hakim Tingkat pertama dalam mempertimbangkan dan memutus perkara tersebut, dengan mengabulkan gugatan Penggugat tanpa beralasan menurut hukum dan atau berdasar menurut hukum, antara lain dengan mengabulkan petitum 8 gugatan Para Penggugat.

Menimbang, bahwa didalam Petitum 8 gugatan para Penggugat, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, Menyatakan Jual Beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat I cacat hukum sehingga tindak mempunyai kekuatan hukum, sedangkan alasan para Penggugat memohon petitum 8 tersebut, didasarkan pada dalil yang pada pokoknya, bahwa jual beli atas tanah dan rumah yang terletak di Komplek "The Phapyrus Garden" Kav. 27, seluas 205 m2 (dua ratus lima meter persegi), sebagaimana SHM No. 3003/Kel. Gegerkalong Kecamatan Sukasari Kota Bandung, antara Tergugat dengan Turut Tergugat I mengandung cacat hukum karena tidak memenuhi asas "Terang, Tunai dan Riil", sehingga oleh karena jual beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat I tidak memenuhi syarat Terang, Tunai dan Riil, maka Turut Tergugat I dapat dikategorikan bukan sebagai pembeli yang beritikad baik, karenanya tidak layak mendapatkan perlindungan hukum, sehingga jual-beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum dan patut untuk dibatalkan. Dengan demikian menurut salah satu dalil para Penggugat dalam gugatannya, antara Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan Transaksi Jual Beli tanah dan rumah/bangunan yang terletak di Komplek "The Phapyrus Garden" Kav. 27, seluas 205 m2 (dua ratus lima meter persegi), sebagaimana SHM No. 3003/Kel. Gegerkalong Kecamatan Sukasari Kota Bandung, yang cacat hukum karenanya harus dibatalkan (Vide posita gugatan para penggugat poin 14 dan 15) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan para Penggugat tersebut, dalam surat jawabannya, Turut Tergugat I pada pokoknya telah membantah dalil-dalil para penggugat tersebut, dengan menyatakan menolak dalil gugatan para penggugat angka 1 sampai dengan 10, angka 11 sampai dengan angka 14, menolak dalil gugatan angka 15, menyatakan dalil gugatan angka 16-17 gugatan penggugat tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat I, serta menolak dalil gugatan para penggugat selebihnya, karena tidak ada alasan hukum yang dapat mendasari dalil tersebut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama, dalam Putusan Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg, tanggal 26 Juni 2018, telah mengabulkan petitum 8 gugatan para Penggugat tersebut, dengan pertimbangan pada pokoknya sebagai berikut :

“ Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat point 8 yang memohon agar jual beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat I cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum ;

“ Menimbang, bahwa apabila mencermati Akta Pengikatan jual beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat I yaitu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 015/WBP/DIR-EXT/III/2011 tanggal 2 Maret 2011 antara Tergugat sebagai pihak pertama dan Turut tergugat I sebagai pihak kedua yang dibuat dibawah tangan, dimana dalam perjanjian tersebut Pihak Pertama In casu Tergugat telah mengaku sebagai pemilik atas sebidang tanah berikut bangunan dengan sertipikat Hak Milik Nomor 303/Kelurahan Gegerkalong telah mengadakan Pengikatan Jual beli dengan Turut Tergugat I, padahal yang sebenarnya tergugat bukan sebagai pemilik atas tanah objek jual beli tersebut karena tanah in casu adalah milik dari Penggugat I dan kapasitas Tergugat statusnya adalah sebagai Kuasa dari Penggugat I, dengan demikian Tergugat telah melampaui kewenangan yang telah diberikan oleh Penggugat I dalam hal membuat Pengikatan Jual beli dengan Turut Tergugat I tersebut ;

“ Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Tergugat, dalam hal membuat dan menandatangani Akta pengikatan Jual beli dengan Turut Tergugat I, telah melebihi kewenangan yang diberikan kepadanya oleh pemilik objek jual beli yang sah/yang sebenarnya, maka Tergugat telah mencantumkan status kepemilikan atas tanah tidak sesuai dengan pemilik yang sebenarnya, maka Akta Pengikatan Jual Beli antara

Halaman 69 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/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)



Tergugat dengan Turut Tergugat menjadi cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan demikian petitum gugatan Penggugat point 8 telah beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, merupakan pertimbangan hukum yang keliru dan tidak berdasar hukum, karena Majelis Hakim Tingkat pertama tidak pernah membuktikan terlebih dahulu dalil para penggugat, yaitu apakah benar antara Tergugat dan Turut Terggat I telah melakukan Transaksi jual beli atas tanah dan rumah yang terletak di Komplek "The Phapyrus Garden" Kav. 27, seluas 205 m2 (dua ratus lima meter persegi), sebagaimana SHM No. 3003/Kel. Gegerkalong Kecamatan Sukasari Kota Bandung sebelum mengabulkan petitum 8 gugatan para pengugat tersebut ;

Menimbang, bahwa karena didalam petitum 8 gugatan para pengugat, yang dimintakan pembatalannya oleh para Penggugat, adalah pembatalan perjanjian Jual Beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat I, dan bukan meminta pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka Majelis Hakim Tingkat Pertama perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar antara Tergugat dan Turut Terggat I telah melakukan perjanjian jual beli atas tanah dan rumah yang terletak di Komplek "The Phapyrus Garden" Kav. 27, seluas 205 m2 (dua ratus lima meter persegi), sebagaimana SHM No. 3003/Kel. Gegerkalong Kecamatan Sukasari Kota Bandung, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam posita dan petitum gugatannya itu, karena antara Perjanjian Jual Beli yang dituntut pembatalannya oleh para Penggugat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, walaupun sama-sama perjanjian, secara yuridis berbeda atau tidak sama satu dengan yang lain, yaitu berbeda baik bentuk format maupun fungsinya, dimana perjanjian Pengikatan jual beli merupakan akta yang dibuat dibawah tangan atau akta non otentik karenanya tidak mampu mengikat tanah sebagai objek perjanjian, dan tidak menyebabkan beralihnya suatu kepemilikan atas tanah, sehingga Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak dibenarkan menyatakan jual beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat I cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum, berdasarkan adanya akta pengikatan jual beli antara Tergugat dan Turut Tergugat I, karena jual belinya itu sendiri baru akan dilaksanakan kemudian dan karenanya belum dilaksanakan dan atau belum terlaksana ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut Pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding, setelah meneliti bukti-bukti yang diajukan oleh para Penggugat baik berupa surat-surat bukti yang terdiri dari bukti P-1 sampai dengan bukti P-9, maupun saksi-saksi yang diajukan oleh para Penggugat, serta surat-surat bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat I, Penggugat tidak mempunyai bukti dan karenanya tidak dapat membuktikan, bahwa antara Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan jual beli atas tanah dan rumah yang terletak di Komplek "The Phapyrus Garden" Kav. 27, seluas 205 m2 (dua ratus lima meter persegi), sebagaimana SHM No. 3003/Kel. Gegerkalong Kecamatan Sukasari Kota Bandung, karena berdasarkan antara lain bukti TT1.4, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 015/WBP/DIR-EXT/III/2011 tanggal 02-03-2011 (dua maret dua ribu sebelas), Jo. Bukti TT.I.9 surat pernyataan tanggal 6 Nopember 2012, perbuatan hukum yang sebenarnya dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat I menurut bukti tersebut adalah, melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan surat-surat bukti antara lain tersebut diatas, perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat I, atas tanah dan rumah yang terletak di Komplek "The Phapyrus Garden" Kav. 27, seluas 205 m2 (dua ratus lima meter persegi), sebagaimana SHM No. 3003/Kel. Gegerkalong Kecamatan Sukasari Kota Bandung, adalah melakukan **Perjanjian Pengikatan Jual Beli**, dan Para Penggugat tidak mempunyai bukti bahwa antara Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan perjanjian **jual beli** atas tanah dan rumah tersebut, maka Petitum 8 gugatan Para Penggugat **yang memohon agar agar jual beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat I cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum**, seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, dan bukan malah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dengan mengabulkan petitum 8 gugatan penggugat yang memohon **agar jual beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat I cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum tanpa membuktikan terlebih dahulu adanya perjanjian jual beli itu sendiri** (jual beli atas tanah dan rumah yang terletak di Komplek "The Phapyrus Garden" Kav. 27, seluas 205 m2 (dua ratus lima meter persegi), sebagaimana SHM No. 3003/Kel. Gegerkalong Kecamatan Sukasari Kota Bandung) yang dilakukan oleh Tergugat dengan Turut Tergugat I, maka Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menyatakan cacat hukum atas suatu jual beli tanah yang belum

Halaman 71 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/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

dilaksanakan, selain itu pertimbangan yang menyatakan **jual beli** antara **Tergugat dengan Turut Tergugat I cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum atas dasar adanya perjanjian pengikatan jual beli, juga tidak dibenarkan menurut hukum, karena secara yuridis antara perjanjian jual beli dengan perjanjian pengikatan jual beli satu sama lain berbeda atau tidak sama, sebab hanya dengan adanya perjanjian pengikatan jual beli saja, secara yuridis jual beli itu sendiri belum terlaksana atau belum terjadi, sehingga atas dasar hal itu tidak dapat dinyatakan bahwa jual beli mengandung cacat hukum, karena jual belinya itu sendiri belum pernah dilaksanakan ;**

Menimbang, bahwa oleh karena secara yuridis Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak dibenarkan menyatakan jual beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat I cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum, berdasarkan adanya akta pengikatan jual beli antara Tergugat dan Turut Tergugat I, sehingga petitum 8 gugatan penggugat seharusnya ditolak, dan keliru bila Majelis Hakim Tingkat Pertama mengabulkan petitum tersebut, karena tidak ada bukti yang mendukung untuk dikabulkannya petitum tersebut ;

Menimbang, bahwa setidaknya tidaknya kekeliruan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang tidak menolak dan justru mengabulkan petitum 8 yang tidak ada dasar hukumnya, disebabkan Majelis Hakim Tingkat pertama, tidak memperhatikan dasar-dasar gugatan Penggugat yang tidak jelas, yaitu mendalilkan Tergugat telah melakukan Transaksi jual Beli dengan Turut Tergugat I, atas tanah dan rumah yang terletak di Komplek "The Phapyrus Garden" Kav. 27, seluas 205 m2 (dua ratus lima meter persegi), sebagaimana SHM No. 3003/Kel. Gegerkalong Kecamatan Sukasari Kota Bandung, tanpa didasarkan pada dan atau didukung oleh adanya bukti tentang adanya transaksi jual beli tersebut, serta gugatan yang tidak menyebutkan secara tegas apa yang menjadi objek sengketa, sehingga terbukti Putusan dari Majelis Hakim tingkat pertama yang mengabulkan petitum 8 gugatan penggugat tersebut, tidak beralasan/berdasar menurut hukum yang karenanya putusan pengadilan tingkat pertama dengan pertimbangan yang keliru seperti itu haruslah dibatalkan, karena tidak beralasan menurut hukum untuk dikuatkan ;

Menimbang, bahwa alasan lain Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan karenanya

Halaman 72 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/PT.BDG.



harus dibatalkan, didasarkan pada pertimbangan sebagaimana diuraikan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa maksud gugatan para Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam Surat Gugatan tertanggal 11 September 2017 ;

Menimbang, bahwa Surat Gugatan Penggugat tertanggal 11 September 2017, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 12 September 2017, terdaftar dibawah Register Perkara Nomor : 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg, diajukan dan ditandatangani oleh Kuasa Hukum para Penggugat yaitu HUSNAN ABDULLOH,SH., KARNA YAMIN SH., LIKLIK KARLINA,SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 September 2017 ;

Menimbang, bahwa Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 September 2017 tersebut berisi hal-hal yang pada pokoknya, Bahwa Pemberi Kuasa yaitu WIRA PRADANA, ST. dan HJ ELI ROHAYATI., Memberi Kuasa kepada Penerima Kuasa yaitu HUSNAN ABDULLOH,SH., KARNA YAMIN SH., LIKLIK KARLINA,SH, Advokat /Konsultan Hukum berkantor di Jalan Pak Gatot I No.2 KPAD Gegerkalong Bandung,

----- K H U S U S -----

Untuk dan atas nama Pemberi Kuasa mewakili dan memelihara kepentingannya untuk mengajukan gugatan Ingkar Janji/Wanprestasi terhadap EINER BULGAR HUTAGALUNG, beralamat di Jalan Merdeka No.48 RT .002 RW.006, Kelurahan Babakan Ciamis Kecamatan Sumur Bandung Kota Bandung, sebagaimana dalam Surat Kuasa Jual Beli No.02 dan Surat Kuasa No.03, untuk Pengambilan Sertifikat Hak Milik Nomor 3003 di Bank Mandiri (Persero) TBK, dibuat Notaris UNTUNG,SH.MKN, beralamat di Jalan Raya Lembang No.171 Kabupaten Bandung, adapun mengenai uraian gugatan dan pihak-pihak lainnya selanjutnya akan akan kami sebutkan dalam surat gugatan ,dan seterusnya ;

Menimbang, bahwa dari bunyi redaksi Surat Kuasa Khusus, yang menyatakan Pemberi Kuasa mewakili dan memelihara kepentingannya **untuk mengajukan gugatan Ingkar Janji/Wanprestasi terhadap EINER BULGAR HUTAGALUNG**, beralamat di Jalan Merdeka No.48 RT .002 RW.006, Kelurahan Babakan Ciamis Kecamatan Sumur Bandung Kota Bandung, sebagaimana dalam Surat Kuasa Jual Beli No.02 dan Surat Kuasa No.03 untuk Pengambilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik Nomor 3003 di Bank Mandiri (Persero) TBK, dibuat Notaris UNTUNG,SH.MKN, beralamat di Jalan Raya Lembang No.171 Kabupaten Bandung, adapun mengenai uraian gugatan **dan pihak-pihak lainnya** selanjutnya akan kami sebutkan dalam surat gugatan, hal itu menunjukkan bahwa **didalam Surat Kuasa Khusus** tersebut, **EINER BULGAR HUTAGALUNG** sebagai **pihak yang akan digugat oleh para Penggugat, atau sebagai subjek Gugatan**, tidak dijelaskan mengenai statusnya dan kedudukannya sebagai apa ia akan digugat, sehingga karenanya **tidaklah jelas dalam kedudukan sebagai apa ia akan digugat, apakah akan digugat dalam kedudukannya sebagai pihak Tergugat ataukah sebagai pihak Turut Tergugat, apakah digugat dalam status pribadi atau dalam kedudukannya sebagai Direktur suatu Badan Hukum /Perusahaan, dan dalam hal apa atau mengenai masalah apa ia akan digugat ? karena tidak dijelaskan objek gugatannya. Sehingga dalam surat kuasa khusus tersebut, terbukti adanya fakta ketidak jelasan dan atau ketidak pastian mengenai mengenai subjek dan objek yang akan digugat, atau objek dan subjek gugatannya ;**

Menimbang, bahwa menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding, adanya fakta tentang ketidak pastian mengenai subjek dan objek yang akan digugat dalam surat kuasa khusus tersebut, merupakan bukti bahwa Surat Kuasa Khusus tanggal 4 September 2017, isinya tidak lengkap, yaitu tidak jelas mengenai status dan kedudukan para pihak yang akan digugat dan atau tidak jelas para pihak dan atau subjek hukum yang akan digugat oleh para Penggugat maupun tidak jelas mengenai apa yang menjadi objek gugatannya ;

Menimbang, bahwa ketidak jelasan subjek hukum yang akan digugat oleh para Penggugat dalam Surat Kuasa tersebut, diperkuat dengan adanya bunyi redaksi surat kuasa yang menyatakan, adanya pihak-pihak lain yang akan digugat yang akan disebutkan dalam surat gugatan, sehingga dalam Surat Kuasa Khusus tersebut tidak jelas siapa pihak-pihak lain atau subjek-subjek hukum lain yang akan digugat, dan dalam kapasitas apa pihak lain yang akan digugat tersebut, apakah berkedudukan sebagai Tergugat atau para Tergugat maupun sebagai Turut Tergugat atau para Turut Tergugat, serta karena masalah apa mereka digugat, sebagai akibat tidak disebutkan atau tidak dijelaskannya objek gugatan yang berkaitan dengan pihak lain itu, dengan demikian semakain terbukti, bahwa Surat Kuasa Khusus tanggal 4 September 2017, isinya tidak lengkap, yaitu **tidak jelas mengenai kedudukan para pihak yang akan digugat dan atau tidak jelas para pihak dan atau subjek hukum yang akan**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

digugat oleh para Penggugat maupun tidak jelas mengenai objek gugatannya ;

Menimbang, bahwa objek gugatan dan atau pokok sengketa dalam surat kuasa khusus tersebut juga tidak jelas, karena dengan hanya menyebutkan bahwa Pemberi Kuasa mewakili dan memelihara kepentingannya untuk mengajukan gugatan Ingkar Janji/Wanprestasi terhadap EINER BULGAR HUTAGALUNG, beralamat di Jalan Merdeka No.48 RT .002 RW.006, Kelurahan Babakan Ciamis Kecamatan Sumur Bandung Kota Bandung, sebagaimana dalam Surat Kuasa Jual Beli No.02 dan Surat Kuasa No.03, untuk Pengambilan Sertifikat Hak Milik Nomor 3003 di Bank Mandiri (Persero) TBK, dibuat Notaris UNTUNG,SH.MKN, beralamat di Jalan Raya Lembang No.171 Kabupaten Bandung, dengan tanpa menyebutkan sama sekali apa yang menjadi objek sengketa, mengakibatkan tidak pasti apa yang menjadi objek gugatannya dan atau apa masalah pokok sengketa, sehingga dengan demikian **objek gugatan** dan atau masalah pokok sengketa, dalam Surat Kuasa Khusus tanggal 4 September 2017, juga terbukti tidak jelas ;

Menimbang, bahwa menyangkut tentang Surat Kuasa Khusus, Surat Edaran Mahkamah Agung R.I., Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994, tentang Surat Kuasa Khusus, ayat (1) menegaskan, Surat Kuasa harus bersifat Khusus dan menurut Undang-Undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya :

- a. 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 ;
- b. Dalam perkara pidana harus dengan jelas menyebutkan pasal-pasal KUHP yang didakwakan kepada Terdakwa yang ditunjuk dengan lengkap ;

Menimbang, bahwa demikian pula didalam Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung telah ada kesepakatan menyangkut Surat Kuasa Khusus, yang kemudian terbitlah Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang tentang Surat Kuasa antara lain menentukan sebagai berikut :” Didalam Surat Kuasa Khusus disebutkan secara lengkap dan jelas pihak pemberi kuasa dan penerima kuasa dan pokok sengketa, dan **penyebutan dan kawan-kawan sebagai**

Halaman 75 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/PT.BDG.



pengganti penyebutan para pihak, menjadikan Surat Kuasa tidak jelas dan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena menurut Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut diatas telah ditegaskan, dalam Surat Kuasa Khusus perkara perdata, harus dengan jelas disebutkan, siapa pihak pemberi dan penerima kuasanya, siapa pihak Penggugat dan siapa pihak Tergugatnya atau jelas para pihaknya (jelas subjek hukumnya), dan apa yang menjadi pokok sengketa dan atau objek sengketa, maka dengan tidak dipenuhinya salah satu dari syarat-syarat tersebut, akan mengakibatkan surat kuasa tersebut mengandung cacat formil, sehingga apabila dalam Surat Kuasa Khusus tidak menyebutkan secara lengkap siapa yang menjadi pihak Tergugat, apa lagi tidak menyebutkan secara lengkap atau tidak menyebutkan sama sekali siapa yang menjadi para Turut Tergugat, sebagaimana halnya dengan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 September 2017 yang dimiliki kuasa hukum para Penggugat, dan karenanya menjadi tidak jelas kepada siapa gugatan ditujukan (tidak jelas subjek gugatannya), bahkan menurut surat edaran tersebut, **Penyebutan dan kawan-kawan sebagai Pengganti penyebutan para pihak, menjadikan Surat Kuasa tidak jelas dan tidak dapat diterima, apalagi tidak menyebutkan sama sekali pihak Tergugat dan pihak para Turut Tergugat yang akan digugat oleh Para Penggugat, dan atau mengganti para pihak yang akan digugat, dengan kalimat : pihak lainnya, walaupun dalam surat kuasa disebutkan para pihak tersebut akan disebutkan dalam gugatan, karena hal itu akan mengakibatkan terjadinya perbedaan antara para pihak yang disebutkan dalam surat kuasa dengan para pihak yang disebutkan dalam surat gugatan, atau mengakibatkan antara Surat Kuasa dan Surat Gugatan menjadi tidak sinkron menyangkut para pihaknya, yang secara yuridis hal itu mengakibatkan tidak jelasnya para pihak atau subyek hukum yang akan digugat oleh para Penggugat, sehingga berdasarkan pada alasan tersebut diatas, karena telah terbukti tentang ketidak lengkapan isi Surat Kuasa Khusus tanggal 4 September 2017, yang dimiliki oleh kuasa para Penggugat, yaitu tidak jelas mengenai kedudukan para pihak yang akan digugat dan atau tidak jelas para pihak dan atau subjek hukum yang akan digugat oleh para Penggugat maupun tidak jelas mengenai objek gugatannya, yang karenanya isi surat kuasa khusus tersebut telah melanggar ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung dan Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung menyangkut kelengkapan dan isi suatu surat kuasa**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

husus, sehingga surat kuasa yang tidak lengkap itu merupakan surat kuasa yang mengandung cacat formil, dan surat kuasa yang mengandung cacat formil merupakan surat kuasa yang tidak sah, sehingga surat Kuasa Khusus tanggal 4 September 2017 yang dimiliki oleh Kuasa Para Pengugat yang tidak lengkap tersebut, sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung dan Keputusan Kamar Perdata Mahkamah Agung tersebut diatas, merupakan Surat Kuasa yang tidak sah, yang karenanya tidak dapat dijadikan dasar untuk menyusun surat gugatan yang sah ;

Menimbang, bahwa karena Surat Gugatan para Pengugat tanggal 11 September 2017 yang dibuat, disusun dan diajukan oleh Kuasa Para Pengugat, berdasarkan Kuasa Khusus tanggal 4 September 2017 yang terbukti tidak sah, maka surat gugatan yang disusun berdasarkan surat kuasa yang tidak sah, secara yuridis merupakan Surat gugatan yang tidak sah, sedangkan surat gugatan yang tidak sah merupakan surat gugatan yang tidak berdasar hukum, dan gugatan yang tidak berdasar hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa menyangkut Surat Kuasa Khususnya yang isinya tidak lengkap, memang benar Putusan Mahkamah Agung Nomor.1158 K/Sip/1973, tanggal 13 Januari 1974, memutuskan dengan kaidah hukum : “ Surat Kuasa yang diajukan oleh Penggugat dipersidangan, meskipun isinya tidak lengkap, namun dapat diterima oleh hakim, karena surat kuasa tersebut isinya menunjuk kepada Surat Gugatan yang sudah jelas, yaitu Siapa Penggugatnya, siapa Tergugatnya serta apa yang menjadi Objek sengketaanya.

Menimbang, bahwa dengan demikian, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung tersebut, Surat Kuasa Khususnya yang isinya tidak lengkap, dapat diterima oleh hakim sepanjang surat kuasa tersebut isinya menunjuk kepada Surat Gugatan yang sudah jelas, yaitu jelas siapa Penggugatnya, siapa Tergugatnya serta jelas apa yang menjadi Objek sengketaanya ;

Menimbang, bahwa didalam Surat Kuasa Khusus tanggal 4 September 2017, sebagaimana tersebut diatas, memang benar dinyatakan bahwa mengenai uraian gugatan dan pihak-pihak lainnya selanjutnya akan kami sebutkan dalam surat gugatan, dan surat gugatan yang dimaksud adalah Surat Gugatan tertanggal 11 September 2017, karenanya surat kuasa khusus yang

Halaman 77 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/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

tidak lengkap tersebut, untuk dapat diterima sebagai surat kuasa khusus yang sah, haruslah didukung oleh gugatan atau surat gugatan yang jelas ;

Menimbang, bahwa didalam surat gugatan tanggal 11 September 2017, yang disusun oleh kuasa para Penggugat, ternyata para Penggugat menggugat Tergugat **EINER BULGAR HUTAGALUNG**, baik bertindak untuk diri sendiri maupun dalam kedudukannya sebagai DIRUT PT. WAHANA BANGUN PRIMA, hal itu diperkuat dengan dalil para Penggugat, sebagai mana diuraikan antara lain dalam posita 1,2, 6 serta posita 7, dan 8 ... dan seterusnya, dari surat gugatan para penggugat ;

Menimbang, oleh karena para Penggugat dalam surat gugatannya, yang diikuti dan atau diperkuat dengan dalil-dalil gugatan, sebagaimana diuraikan dalam posita-posita gugatan mereka, mengakui secara tegas, bahwa para Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat **EINER BULGAR HUTAGALUNG** baik dalam kedudukannya sebagai pribadi maupun dalam kedudukannya sebagai Direktur Utama suatu Badan Hukum yaitu DIRUT PT. WAHANA BANGUN PRIMA, sedangkan secara yuridis Pengakuan adalah bukti sempurna, maka terbukti bahwa dalam gugatannya Para Penggugat telah menggugat Tergugat **EINER BULGAR HUTAGALUNG dalam kedudukan sebagai pribadi maupun dalam kedudukannya sebagai** Direktur Utama suatu Badan Hukum yaitu DIRUT PT. WAHANA BANGUN PRIMA ;

Menimbang, bahwa menurut hukum para Pengugat tidak dapat menggugat Tergugat **EINER BULGAR HUTAGALUNG dalam kedudukan sebagai pribadi dan sekaligus menggugat Tergugat EINER BULGAR HUTAGALUNG dalam kedudukannya sebagai** Direktur Utama suatu Badan Hukum, yaitu DIRUT PT. WAHANA BANGUN PRIMA, karena secara yuridis **EINER BULGAR HUTAGALUNG** tidaklah dapat dimintakan pertanggung jawaban secara pribadi terhadap perbuatan atau tindakan yang dilakukannya dalam kapasitasnya sebagai Direktur suatu Perseroan Terbatas (Dirut PT Wahana Bangun Prima), sehingga menggugat Tergugat **EINER BULGAR HUTAGALUNG dalam kedudukannya sebagai pribadi** maupun dalam kedudukannya sebagai **DIRUT PT. WAHANA BANGUN PRIMA**, dalam satu surat gugatan, menyebabkan gugatan penggugat tidak memenuhi syarat-syarat formil dalam mengajukan gugatan, yaitu tidak jelas kedudukan subjek hukum yang digugatnya, sebagaimana tidak jelasnya kedudukan **EINER BULGAR HUTAGALUNG yang akan digugat sebagai apa oleh para penggugat,**

Halaman 78 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/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

dalam surat kuasa yang mendasari surat gugatan para penggugat, hal itu merupakan bukti, bahwa gugatan para penggugat merupakan gugatan yang tidak jelas dan tidak sinkron dengan surat kuasa, sehingga surat gugatan tanggal 11 September 2017, terbukti merupakan surat gugatan yang tidak jelas ;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, terbukti bahwa Kuasa Khusus tanggal 4 September 2017 merupakan surat kuasa yang tidak lengkap dan terbukti pula tidak sah, sehingga walaupun dalam surat kuasa tersebut dinyatakan bahwa mengenai uraian gugatan dan pihak-pihak lainnya selanjutnya akan kami sebutkan dalam surat gugatan, sedangkan surat gugatan yang dimaksud yaitu Surat Gugatan tertanggal 11 September 2017, terbukti pula merupakan surat gugatan yang tidak jelas, maka terbukti pula bahwa surat kuasa khusus yang tidak lengkap sebagaimana telah dipertimbangkan diatas tidak didukung oleh adanya Gugatan yang jelas sebagaimana disyaratkan oleh putusan Mahkamah Agung Nomor .1158 K/Sip/1973, tanggal 13 Januari 1974 tersebut, karenanya putusan Mahkamah Agung tersebut tidak dapat diterapkan dalam kasus perkara ini, sehingga Surat Kuasa Khusus yang tidak lengkap tersebut tidak dapat diterima sebagai surat kuasa khusus yang sah, yang karenanya tidak dapat dijadikan dasar oleh penerima kuasa untuk menyusun suatu gugatan yang sah, sedangkan gugatan yang tidak sah merupakan gugatan yang tidak berdasarkan hukum, dan gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa atau dengan perkataan lain oleh karena Surat Kuasa Khusus tanggal 4 September 2017, yang diajukan dipersidangan oleh Kuasa Para Penggugat, sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, merupakan surat kuasa yang tidak lengkap dan tidak sah, sedangkan terbukti pula bahwa Surat Gugatan Penggugat tertanggal 11 September 2017 sebagaimana ditunjuk dalam surat kuasa dan atau lahir karenanya, merupakan surat gugatan yang tidak jelas, maka Surat Kuasa Khusus tanggal 4 September 2017, yang tidak lengkap isinya itu, terbukti tidak didukung oleh surat gugatan yang jelas, sehingga mengakibatkan surat kuasa tersebut, mengandung cacat formil, sedangkan surat kuasa yang cacat formil, secara yuridis merupakan surat kuasa yang tidak sah, yang karenanya tidak dapat dijadikan dasar oleh penerima kuasa untuk menyusun suatu gugatan yang sah ;



Menimbang, bahwa setidaknya-tidaknya, walaupun memang benar dalam Surat Kuasa Khusus tanggal 14 September 2017, telah menyebutkan siapa penerima dan pemberi kuasanya, serta menyebutkan pula siapa yang menjadi Penggugatnya yaitu H. WIRA PRADANA, ST dan Hj. ELI ROHAYATI, ST., akan tetapi karena dalam Surat Kuasa Khusus tersebut tidak menyebutkan secara lengkap siapa saja yang menjadi pihak Tergugat nya apalagi tidak menyebutkan sama sekali siapa saja pihak para Turut Tergugatnya, dan karenanya menjadi tidak jelas kepada siapa gugatan ditujukan (tidak jelas subjek gugatannya), namun dalam Surat Gugatan Penggugat , ternyata gugatan tersebut ditujukan antara lain kepada **EINER BULGAR HUTAGALUNG** baik dalam kedudukannya sebagai pribadi maupun dalam kedudukannya sebagai Direktur Utama suatu Badan Hukum yaitu DIRUT PT. WAHANA BANGUN PRIMA, sebagai Tergugat, Ir. ANDI CHAERUL MANGGABARANI, M.Si, sebagi Turut Tergugat I,., UNTUNG, SH, M.Kn, Notaris selaku PPAT, sebagai Turut Tergugat II, PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. sebagai Turut Tergugat III., hal ini tentunya tidak dibenarkan menurut hukum acara, karena dengan tidak disebutkannya nama semu pihak yaitu Ir. ANDI CHAERUL MANGGABARANI, M.Si, sebagi Turut Tergugat I, UNTUNG, SH, M.Kn, Notaris selaku PPAT, sebagai Turut Tergugat II, PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. sebagai Turut Tergugat III., dalam Surat Kuasa Khusus tersebut, maka para Kuasa Penggugat tidak mempunyai kewenangan untuk menggugat para Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan para Turut Tergugat III, padahal Surat Gugatan Penggugat tertanggal 11 September 2017 diajukan dan ditandatangani oleh Kuasa Hukum Penggugat HUSNAN ABDULLOH,SH., KARNA YAMIN SH., LIKLIK KARLINA,SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 september 2017 ;

Menimbang, bahwa oleh karena Dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 September 2017 tersebut, tidak menyebutkan secara lengkap siapa yang menjadi pihak Tergugatnya apalagi tidak menyebutkan sama sekali, siapa saja para Turut Tergugatnya, dan karenanya menjadi tidak jelas kepada siapa gugatan ditujukan, sehingga secara yuridis Kuasa Hukum Penggugat tidak berwenang mengajukan gugatan terhadap Ir. ANDI CHAERUL MANGGABARANI, M.Si, sebagi Turut Tergugat I, UNTUNG, SH, M.Kn, Notaris selaku PPAT, sebagai Turut Tergugat II, dan.PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. sebagai Turut Tergugat III., apa lagi surat Kuasa Khusus tersebut tidak didukung oleh adanya surat gugatan yang jelas, sehingga Surat Gugatan Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 11 September 2017, menurut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding, harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklard) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Surat Kuasa Khusus para kuasa Penggugat, yang tidak lengkap itu, tidak didukung oleh adanya gugatan yang jelas baik mengenai subjek hukum maupun objek gugatannya, dan terbukti sebagai Surat Kuasa Khusus yang tidak sah, yang karenanya tidak dapat dijadikan dasar oleh penerima kuasa untuk menyusun suatu gugatan yang sah, sedangkan gugatan yang tidak sah merupakan gugatan yang tidak berdasarkan hukum, dan gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklard), maka menurut pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, Memori Banding dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara, maupun materi yang menjai pokok sengketa, tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding, berkesimpulan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg, tanggal 26 Juni 2018, tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dengan mengadili sendiri, yang amarnya sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka biaya yang timbul dalam perkara ini didalam kedua tingkat peradilan, dibebankan kepada para Terbanding I semula sebagai para Penggugat ;

Mengingat dan memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang peradilan ulangan, Pasal 123 ayat (1) H.I.R., dan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I.Nomor 6 tahun 1994, Tentang Surat Kuasa Khusus, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 tahun 2012, Tentang Perumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, serta Peraturan Perundang-Undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula sebagai Turut

Halaman 81 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/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

Tergugat I ;

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung, tanggal 26 Juni 2018, Nomor : 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg. yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

- Menyatakan Gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Veerklaard*) ;
- Menghukum para Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat Banding sejumlah Rp.150.000,00. (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Rabu tanggal 30 Januari 2019, oleh kami **HERMAN HELLER HUTAPEA, S.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, dengan **KAREL TUPPU, SH.M.H** dan **DALIZATULO ZEGA, S.H.**, para Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, tanggal 14 November 2018, Nomor : 534 / PEN / PDT / 2018 / PT.BDG, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal **31 Januari 2019**, oleh Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, serta **Dra. Hj. NUR'AINI, SH.M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya ;

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

Halaman 82 dari 83 halaman Putusan No. 534/Pdt/2018/PT.BDG.



Ttd

Ttd

1. KAREL TUPPU, SH.M.H.

HERMAN HELLER HUTAPEA, S.H.

Ttd

2. DALIZATULO ZEGA, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

Ttd

Dra. Hj. NUR'AINI, S.H.M.H.

Perincian biaya perkara :

- | | |
|--------------------------------|----------------|
| 1. Biaya Materai | Rp. 6.000,- |
| 2. Biaya Redaksi putusan | Rp. 5.000,- |
| 3. Biaya Pemberkasan | Rp. 139.000,- |
| Jumlah | Rp. 150.000,00 |
- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;