



PUTUSAN

Nomor 672/PDT/2024/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

YUSRA AMIR, bertempat tinggal di Bojongsari Baru Rt 003/ Rw 006, Kel. Bojongsari Baru, Kec. Bojongsari, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mathilda, S.H., Udhin Wibowo, S.H., M.B.A., dan Muhammad Ikbal, S.H., M.H., para Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Plaza Asia Lantai 26 Suit C-D Jl. Jenderal Sudirman Kav. 59 RT. 5/ RW 3 Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Desember 2023, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

Lawan:

DAUD KORNELIUS KAMARUDIN, Warga Negara Indonesia, Swasta, beralamat dan bertempat tinggal di Jl. Darma Asri Blok NK/24, RT/RW 009/011, Kelurahan Duri Kosambi, Kec. Cengkareng, Jakarta Barat, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan NIK 31773012812640003, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gunawan, S.H., Dkk Para Advokat pada Law Office Gunawan & Partners, berkedudukan di Sudirman Central Business District, One Pacific Place Lt. 15, Jl Jendral Sudirman Kav. 52-52, Jakarta 12190, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Januari 2024, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Tergugat;

WIDODO BUDIDARMO, S.H., M.Kn., Warga Negara Indonesia, Notaris/PPAT, beralamat di Ruko Ayodhya Square Blok A No. 17 Kota Ayodhya, RT.001/RW004, Cikokol, Kec. Tangerang,

Halaman 1 dari 9 Putusan Nomor 672/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Tangerang, Banten, Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I semula Turut Tergugat I;

KANIA SUSANTY EDWIN, S.H., Warga Negara Indonesia, Notaris/PPAT, beralamat di Komplek Puri Cinere, Jl. Salabintana, C2/23 RT/RW 004/005 Kel. Pangkalan Jati, Kec. Cinere, Kota Depok Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kausa kepada Ai Latifah, S.H., M.H., Dkk Para advokat dan Konsultan Hukum dari Law Office Bayu Perdana & Associates yang beralamat di Menara 165 Lantai 21 Unit B, Jl. TB. Simatupang No. Kav. 1, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 010/SK/LOBPA/II/2024 tanggal 9 Januari 2024, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 672/PDT/2024/PT BDG tanggal 24 Oktober 2024 tentang Penunjukkan Majelis Hakim;

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Nomor 672/PDT/2024/PT BDG tanggal 24 Oktober 2024 tentang Penetapan Hari Sidang;

Telah membaca berkas perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Dpk tanggal 9 September 2024 yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Halaman 2 dari 9 Putusan Nomor 672/PDT/2024/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 Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSİ

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat Rekonvensi mengenai gugatan Penggugat Rekonvensi kabur (Obscur Libel) dan gugatan Penggugat Rekonvensi kurang pihak;

Dalam pokok perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp432.000,00 (empat ratus tiga puluh dua ribu rupiah);

Menimbang bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Dpk tanggal 9 September 2024, Pembanding semula Penggugat melalui Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2023, mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dalam Akta Banding Online Nomor 45/SRT.PDT.BDG.ONLINE/2024/PN Dpk Jo. Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Dpk yang diterima oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 23 September 2024 secara Elektronik (*E-Court*), permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II secara Elektronik pada tanggal 1 Oktober 2024;

Menimbang bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Bandung pada tanggal 5 November 2024;

Halaman 3 dari 9 Putusan Nomor 672/PDT/2024/PT BDG

Disclaimer

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



Menimbang bahwa kepada para pihak yang berperkara, telah diberikan kesempatan memeriksa berkas perkara (*Inzage*) secara elektronik pada tanggal 8 dan 15 Oktober 2024;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang bahwa dalam memori banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat pada pokoknya menyatakan sebagai berikut;

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dan tidak cermat dalam memahami dan mempertimbangkan alasan-alasan Pembanding semula Penggugat baik itu pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga, dalam mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dan tidak mempertimbangkan Keterangan Ahli yang diajukan Pembanding semula Penggugat hanya berdasarkan pada keyakinan dan asumsi sendiri;

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka Pembanding semula Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

- Menerima dan mengabulkan Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat.
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Dpk tanggal 9 September 2024.

Dalam Konvensi

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari secara seksama berkas perkara beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Dpk tanggal 9

Halaman 4 dari 9 Putusan Nomor 672/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2024, Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara a quo haruslah dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara a quo dengan pertimbangan seperti dibawah ini;

Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa dalam Memori Bandingnya Pembanding semula Penggugat memohon untuk menolak eksepsi Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

Menimbang bahwa terhadap permohonan Pembanding semula Penggugat agar eksepsi Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tersebut, Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkannya demikian;

Menimbang bahwa berdasarkan azas ex aequo et bono sebagaimana dalam petitum alternatif dari gugatan Pembanding semula Penggugat dan berdasarkan jabatannya (ex officio/amtshalve), Pengadilan Tinggi memandang perlu untuk mencermati secara seksama antara dalil posita dan petitum gugatan dan juga memori banding dari Pembanding semula Penggugat;

Menimbang bahwa setelah mencermati posita gugatan point 21 s/d point 24, Pembanding semula Penggugat minta agar kedua Akta PPJB Nomor 5 dan turunannya Akta Perjanjian nomor 27 untuk dibatalkan (vernietig). Sedangkan posita gugatan point 25, Pembanding semula Penggugat minta agar Akta PPJB Nomor 5 dan turunannya Akta Perjanjian Nomor 27 dinyatakan batal (nietig);

Menimbang bahwa dalam memori bandingnya pada halaman 3, Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan untuk membatalkan Akta PPJB Nomor 5 dan turunannya Akta Perjanjian Nomor 27 berdasarkan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara;

Halaman 5 dari 9 Putusan Nomor 672/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa setelah mencermati petitum gugatan Pembanding semula Penggugat point Nomor 3, Pembanding semula Penggugat minta agar "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor 5 tanggal 3 Maret 2020" dibatalkan sedangkan Akta Nomor 27 tanggal 20 Mei 2021 dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya (null and void / nietig);

Menimbang bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa posita dan petitum gugatan adalah bertentangan (kontradiktif), tidak sesuai satu sama lain. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara dibedakan untuk syarat sahnya suatu perjanjian antara syarat subjektif yang memuat 2 (dua) unsur yaitu kesepakatan dan kecakapan para pihak. Apabila tidak dipenuhi salah satu syarat subjektif tersebut mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan (vernietig) dan mulai berlaku sejak saat dibatalkan (ex nunc). Sedangkan syarat objektif memuat 2 (dua) unsur yaitu pokok tertentu dan sebab (causa) yang halal. Apabila tidak dipenuhinya salah satu syarat objektif tersebut mengakibatkan perjanjian batal (nietig) dan perjanjiannya sejak semula dianggap tidak pernah ada (ex tunc);

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa gugatan Pembanding semula Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libel);

Menimbang bahwa dengan demikian permohonan Pembanding semula Penggugat sebagaimana dalam memori bandingnya untuk menolak eksepsi Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tidak dapat dibenarkan. Dengan demikian eksepsi dapat dikabulkan;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang bahwa mengingat gugatan Pembanding semula Penggugat adalah tidak jelas dan kabur (obscuur libel), mutatis mutandis, Pengadilan Tinggi tidak akan mempertimbangkan pokok perkara lagi dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Halaman 6 dari 9 Putusan Nomor 672/PDT/2024/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 Rekonvensi

Menimbang bahwa adapun maksud dan tujuan dari gugatan rekonvensi adalah seperti tersebut diatas;

Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa dalam gugatan rekonvensinya, Tergugat Rekonvensi mengajukan eksepsi bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi adalah kabur (obscuur libel) dan gugatan kurang pihak;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi dalam gugatan rekonvensi ini, Pengadilan Tinggi berpendapat oleh karena eksepsi dalam gugatan konvensi (yang telah dipertimbangkan tersebut diatas) dikabulkan, mutatis mutandis, eksepsi dalam gugatan rekonvensi tidak perlu dipertimbangkan dan haruslah ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang bahwa oleh karena gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard), mutatis mutandis, gugatan rekonvensi juga tidak perlu dipertimbangkan lagi dan dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menimbang bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka ia dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebagaimana dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPerdata dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Halaman 7 dari 9 Putusan Nomor 672/PDT/2024/PT BDG



MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Dpk tanggal 9 September 2024, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

Menyatakan eksepsi Terbanding semula Tergugat Konvensi dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II Konvensi dapat dikabulkan;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Dalam Rekonvensi

Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi Pembanding semula Penggugat Rekonvensi ditolak;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 8 dari 9 Putusan Nomor 672/PDT/2024/PT BDG



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

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Rabu tanggal 13 November 2024 yang terdiri dari Hiras Sihombing, S.H., sebagai Hakim Ketua, Pahatar Simarmata, S.H., M.H., dan Barita Saragih, S.H., L.L.M., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 20 November 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Hendayani, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri tersebut pada hari itu juga.

Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Pahatar Simarmata, S.H., M.H.

Hiras Sihombing, S.H.

TTD

Barita Saragih, S.H., L.L.M.

Panitera Pengganti

TTD

Hendayani S.H.

Perincian biaya :

- Meterai Rp. 10.000,00
- Redaksi Rp. 10.000,00
- Proses Rp. 130.000.00
- +

Jumlah Rp. 150.000,00

(Seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 9 dari 9 Putusan Nomor 672/PDT/2024/PT BDG