



**PUTUSAN**

Nomor 392/PDT/2017/PT.BDG.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**ZAID MAHDANI**, Bertempat tinggal di Jalan E. Ujung Villa Arteri Kelapa Dua Blok B No.89, RT.002 RW.003, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, selaku Direktur Utama PT. TRI KURNIA SEJAHTERA, dalam hal ini memberikan kuasa kepada A.SYAFRULLAH ALAMSYAH, S.H.,M.Kn., AKHIRMAN, S.H.,M.H., CLA., A.RAMLAN M, S.SH. dan MUH.FEBRIANSYAH HAKIM, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum, pada Kantor MINORITY LAW FIRM, beralamat di Gedung Kurnia Land Lantai 4, Jalan Otto Iskandardinata No.82 Jatinegara, Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Mei 2017 selanjutnya disebut :

**Pembanding, semula Tergugat II;**

**L a w a n**

**Doktorandus ZA MUSTOPA**, Selaku Ketua Koperasi Serba Usaha Nurussalam (KSU NURUSSALAM), beralamat di Jalan Wastukencana No.27 Kota Bandung, dengan Akta Pendirian No.04/06-05-2012, yang dibuat dihadapan Notaris Kabupaten Bandung, Iin Abdul Jalil, S.H., dalam hal ini memberikan kuasa kepada ADAM NOVERLY, S.H., Advokat, berkantor di "Kantor Advokat Adam Noverly dan Rekan", di Jalan Palapa No.9 Cibeureum, Cimahi, berdasarkan surat kuasa khusus



tanggal 04 Agustus 2016, selanjutnya disebut  
**Terbanding semula Penggugat;**

**D A N**

1. **SENDY MARDIONO**, Bertempat tinggal di Jalan Cempaka Putih Tengah II/5, RT.006 RW.005, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Jakarta Pusat, selaku Direktur PT.BANGUN RUKO TAMA, selanjutnya disebut

**Turut Terbanding I, semula Tergugat I**

2. **BETTY HAZMIYANI**, Beralamat Kantor di Komplek Banceuy Permai No.27 Kav. E, Kota Bandung atau di Jalan Kebonjati No.137, Kota Bandung, selanjutnya disebut

**Turut Terbanding II, semula Turut Tergugat**

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Setelah membaca berkas perkara tanggal 6 April 2017 Nomor 296/Pdt.G/2016/PN.BDG, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 5 Agustus 2016 Nomor : 296/Pdt/G/2016/PN Bdg yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung pada tanggal 5 Agustus 2016 dalam Register Nomor 296/Pdt.G/ 2016/PN .BDG, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pelaksana pembebasan tanah milik warga masyarakat dan pengadaan tanah pengganti kuburan masyarakat yang terletak di Kelurahan Ledeng Kecamatan Cidadap Kota Bandung seluas kurang lebih 11 Ha (Hektar);
2. Bahwa pihak Penggugat melakukan kerja sama dengan Tergugat I untuk pembangunan ruang terbuka hijau di atas lahan yang akan dibebaskan oleh Penggugat tersebut di atas dengan kesepakatan kerjasamanya dituangkan dalam akta perjanjian kerja sama No. 13 Tertanggal 9 Juni



2012 yang dibuat dihadapan notaris DIASTUTI, Sarjana Hukum, Notaris di Bandung;

3. Bahwa untuk mengatur hak dan kewajiban antara penggugat dan tergugat dituangkan ke dalam perjanjian kesepakatan bersama No. 14 Tertanggal 9 Juli 2012 yang dibuat dihadapan notaris DIASTUTI, Sarjana Hukum, Notaris di Bandung yang dimana penggugat diwajibkan membebaskan tanah milik warga masyarakat eks- DISPERUM Pemerintah Kota Bandung, seluas kurang lebih 7.000 m2 yang terletak di Kelurahan Ledeng Kecamatan Cidadap Kota Bandung setempat dikenal dengan Blok Cidadap RT. 003/RW.005 dan pihak Tergugat I berkewajiban membiayai seluruh legalitas yang bersangkutan dengan Persil tanah tersebut di atas termasuk pajak-pajak berikut legalitas dari Pemerintah Kota Bandung maupun Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung;
4. Bahwa untuk kesepakatan hasil atas proses sarana dan prasarana berdasarkan akta No. 14 Tertanggal 9 Juli 2012 yang dibuat dihadapan notaris DIASTUTI, Sarjana Hukum, Notaris di Bandung yang dimana pihak penggugat akan mendapatkan hasil sebesar 35 % (tiga puluh lima persen) dari hasil bersih dan untuk pihak tergugat akan mendapatkan hasil sebesar 65% (enam puluh lima persen) dari hasil bersih;
5. Bahwa kemudian di tahun 2016 pihak Tergugat I dengan diam-diam melakukan perjanjian dengan pihak Tergugat II untuk penggunaan tanah yang telah dibebaskan oleh pihak penggugat yang terletak di Persil No. 155 Ohir No. 1304 seluas kurang lebih 8.530 M2 yang terletak di Blok Cidadap yang terkenal dengan jalan desa babakan Kelurahan Ledeng Kecamatan Cidadap Kota Bandung yang diperoleh dari RH. Sule yang mana perjanjian tersebut oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II dituangkan kedalam akta perjanjian penggunaan tanah No. 6 Tanggal 17 Maret 2016 yang dibuat di hadapan turut tergugat yaitu Hajjah BETTY HAZMIYANI, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bandung;
6. Bahwa akibat dari akta perjanjian penggunaan tanah No. 6 Tanggal 17 Maret 2016 yang dibuat di hadapan turut tergugat yaitu Hajjah BETTY HAZMIYANI, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bandung pihak Tergugat I secara diam-diam melepaskan tanahnya seluas 135 M2 kepada pihak Tergugat II tanpa adanya persetujuan dari pihak penggugat yang dimana obyek tanah tersebut adalah hasil dari pembebasan pihak Penggugat;



7. Bahwa adanya perjanjian yang dituangkan dalam akta penggunaan tanah No. 6 Tanggal 17 Maret 2016 yang dibuat di hadapan turut tergugat yaitu Hajjah BETTY HAZMIYANI, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bandung. Secara diam-diam sudah jelas pihak Tergugat I dan pihak Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dimana Tergugat I telah terikat dengan pihak Penggugat yang didasarkan oleh perjanjian Kerjasama sebagaimana dituangkan dalam akta perjanjian kerjasama No. 13 dan No. 14 Tertanggal 9 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Notaris DIASTUTI, Sarjana Hukum, Notaris di Bandung;
8. Bahwa dengan terikatnya penggugat dengan Tergugat I berdasarkan No. 13 dan No. 14 Tertanggal 9 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Notaris DIASTUTI, Sarjana Hukum, Notaris di Bandung sehingga perjanjian penggunaan tanah berdasarkan akta No. 6 Tanggal 17 Maret 2016 yang dibuat di hadapan turut tergugat yaitu Hajjah BETTY HAZMIYANI, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bandung antara pihak Tergugat I dan Tergugat II haruslah dibatalkan dikarenakan tidak adanya persetujuan dari pihak penggugat;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, penggugat pemohon kepada Pengadilan Negeri Kls I A Khusus Kota Bandung, memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II dengan melakukan Perjanjian Penggunaan Tanah yang dituangkan dalam akta No. 06 Tertanggal 17 Maret 2016 yang dibuat di hadapan turut tergugat yaitu Hajjah BETTY HAZMIYANI, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bandung secara diam-diam tanpa persetujuan penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
2. Menyatakan batal demi hukum atau setidak-tidaknya tidak berkekuatan hukum akta Perjanjian Penggunaan Tanah No. 06 Tertanggal 17 Maret 2016 yang dibuat di hadapan turut tergugat yaitu Hajjah BETTY HAZMIYANI, Sarjana Hukum ;
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan turut Tergugat untuk taat dan tunduk pada isi putusan ini;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;



Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT I :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa benar Tergugat I telah melakukan kesepakatan kerjasama dengan pihak Penggugat sebagaimana dituangkan dalam akta perjanjian kerjasama No. 13 tanggal 09 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Diastuti, SH., Notaris di Bandung ;
2. Bahwa benar untuk mengatur hak dan kewajiban antara Tergugat I dengan pihak Penggugat telah dibuat perjanjian kesepakatan bersama No. 14 tanggal 09 Juli 2012 dibuat dihadapan Notaris Diastuti, SH., Notaris di Bandung yang dimana pihak Penggugat diwajibkan membebaskan tanah milik masyarakat eks. Disperum Pemerintah Kota Bandung yang luasnya  $\pm 7000 \text{ M}^2$  yang terletak di Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung ;
3. Bahwa benar untuk hasil dan kesepakatan tersebut yang dituangkan dalam bersama No. 14 tanggal 09 Juli 2012 dibuat dihadapan Notaris Diastuti, SH., Notaris di Bandung akan mendapatkan hasil untuk Tergugat I sebesar 65% dan pihak Penggugat mendapatkan sebesar 35% dari hasil bersih ;
4. Bahwa benar pihak Tergugat I secara diam-diam tanpa persetujuan Penggugat telah melakukan akta perjanjian penggunaan tanah dengan pihak Tergugat II sebagaimana dituangkan dalam akta No. 6 tanggal 17 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat yaitu Ibu Hj. Wetty Hazmiani, SH., Notaris di Bandung dengan melepaskan tanah seluas  $135 \text{ M}^2$ ;

Berdasarkan dalil-dalil Tergugat I tersebut diatas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memutus sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

SUBSIDAIR :



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

JAWABAN TERGUGAT II :

DALAM EKSEPSI :

1. Eksepsi kewenangan/kompetensi relatif (*relative competentie*) yang berkaitan langsung dengan Pasal 118 HIR dan Pasal 99 Rv.

Bahwa sebagaimana dalam surat gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat dimana sangat jelas disebutkan mengenai mengenai alamat atau kedudukan hukum Tergugat I dan Tergugat II , yang menjadi pihak yang paling pokok dalam perkara *aquo*, yakni :

- Tergugat I, beralamat di Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta.  
(Sedy Mardiono, bertempat tinggal di Jl. Cempaka Putih Tengah II/5, Rt.006/RW.005, Kel. Cempaka Putih Timur, Kec. Cempaka Putih, Jakarta Pusat selaku Direktur dari PT. Bangun Ruko Tama);
  - Tergugat II, beralamat di Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta.  
(Zaid Mahdani, bertempat tinggal di Jl. E. Ujung Villa Arteri Kelapa Dua Blok B No. 89, RT. 002/ RW. 003, Kel. Kelapa Dua, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat, selaku Direktur Utama PT. Tri Kurnia Sejahtera);
- Sementara yang ditarik menjadi Turut Tergugat dalam perkara ini hanya bersifat pasif dalam pengertian hanya tunduk pada isi putusan pengadilan saja, yakni :
- Turut Tergugat beralamat di Kota Bandung, Jawa Barat.  
(Betty Hazmiyani, bertempat tinggal Komplek Banceuy Permai No. 27 Kav. E, Kota Bandung dan atau Jl. Kebon Jati No. 137 Bandung);

Berdasarkan hal tersebut diatas, dimana sangat jelas bahwa Penggugat telah mengakui kedudukan hukum Tergugat I dan Tergugat II berada diluar yurisdiksi Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus Bandung. Dimana Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim oleh Penggugat tersebut, telah memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya, baik sendiri maupun dengan perantara seseorang yang khusus dikuasakan untuk itu (*Pasal 1925 KUHPerdara, Pasal 178 RIB, Pasal 311 RDS*) artinya ialah, bahwa Hakim harus menganggap dalil-dalil yang telah diakui itu sebagai benar dan meluluskan (*mengabulkan*) segala tuntutan atau gugatan yang didasarkan pada dalil-dalil tersebut. (*vide Prof. R. Subekti, SH, Hukum Pembuktian, Pradnya Paramita, tahun 2001, hal. 51-52*). Demikian pula menurut M. Yahya Harahap, SH, dalam



bukunya berjudul *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, tahun 2005, hal.511-512 dan hal. 549, mengemukakan "...pengakuan yang dianggap bernilai membebaskan pihak lawan membuktikan dalil atau fakta, apabila pihak lain : mengakui dengan tegas (*expressis verbis*) dalil atau akta tersebut, dengan ketentuan pernyataan pengakuan disampaikan di depan sidang pengadilan secara lisan atau tulisan dalam jawaban, replik atau duplik"., selanjutnya dalam hal. 549 disebutkan "...pada pengakuan (*bekentenis*) yang murni diucapkan dalam persidangan (baik dengan lisan atau tulisan), mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig*), mengikat dan memaksa (*volledig, bindende en dwinggende bewijskracht*)".

Dengan demikian, gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II yang berada diluar yurisdiksi Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus Bandung, maka berdasarkan Pasal 118 ayat (1) HIR yang menegaskan bahwa gugatan perdata dalam tingkat pertama, harus dimasukkan (diajukan dan/atau disampaikan) oleh Penggugat kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum mana "Tergugat" berdiam. Asas ini disebut dengan *actor sequitur forum rei* .

Maka dalam hubungan ini, dapat kami simpulkan bahwa dalam gugatan tersebut mengandung adanya kewenangan/kompetensi relatif (*relative competentie*). Oleh karena Tergugat I dan Tergugat II berdomisili diluar Kota Bandung, maka Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus Bandung tidak mempunyai kewenangan secara relatif mengadili perkara a quo, yang mana seharusnya menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus Jakarta Pusat atau Pengadilan Negeri Jakarta Barat sesuai tempat kedudukan hukum Tergugat I dan II.

Bahwa berdasarkan uraian yang menjadi alasan adanya kewenangan/kompetensi relatif (*relative competentie*), maka Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang mengadili perkara a quo berkenan memutuskan dalam Putusan Sela (*interlocutoir vonnis*) :

1. Menerima eksepsi Tergugat II tentang eksepsi kompetensi relatif;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus Bandung tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo.
2. Bahwa meskipun undang-undang telah menyebut secara jelas, mengenai eksepsi yakni eksepsi kompetensi mengadili secara absolut dan relatif,



akan tetapi secara tersirat berdasarkan Pasal 136 HIR, Pasal 114 Rv mengakui keberadaan eksepsi lain di luar eksepsi kompetensi yang berbunyi :

*"Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh Tergugat (exceptie), kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang masing-masing, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara"* (vide R.Soesilo, RIB/HIR dengan penjelasan, Politeia, Bogor, 1985, hlm 96).

Berdasarkan hal tersebut diatas, dimana Tergugat II juga mengajukan eksepsi lain yakni :

**a) Eksepsi Surat Kuasa Tidak Sah**

Berdasarkan apa yang digariskan oleh Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA No. 01 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 jo. SEMA No. 6 tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994, dimana Surat Kuasa Khusus (*bijzondere schriftelijke maschtiging*) harus dengan jelas dan tegas menyebut :

- Secara spesifik kehendak untuk berperkara di PN tertentu sesuai dengan kompetensi relatif;
- Identitas para pihak yang berperkara;
- Menyebut secara ringkas dan konkret pokok perkara dan objek yang diperkarakan, serta
- Mencantumkan tanggal serta tanda tangan pemberi kuasa

Semua syarat diatas bersifat kumulatif. Oleh karena itu, apabila salah satu syarat tidak terpenuhi, surat kuasa tidak sah karena mengandung cacat formil (*vide M. Yahya Harahap. SH, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, 2005, hlm 437*).

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, dengan merujuk kepada Surat Kuasa Penggugat sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini, dimana kedudukan hukum Penggugat adalah tidak jelas, dalam pengertian bahwa apakah yang mengajukan gugatan adalah Sdr. Drs ZA Mustopa selaku Pribadi atau Selaku Ketua KSU Nurussalam? atau apakah yang mengajukan gugatan itu adalah KSU



Nurussalam sendiri? Kalau sekiranya gugatan ini diajukan untuk kepentingan KSU Nurussalam, maka cukup selaku pihak Penggugat adalah KSU Nurussalam, yang diwakili oleh Pengurusnya memberikan kuasa kepada Advokat.

Dengan demikian, maka ketidakjelasan pihak Penggugat tersebut, sehingga menunjukkan adanya ketidakjelasan identitas Penggugat dalam perkara *a quo*, sehingga surat kuasa khusus tersebut tidak memenuhi syarat formil atas apa yang disyaratkan oleh Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA No. 01 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 jo. SEMA No. 6 tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994;

**b) Eksepsi Error in Persona :**

Dimana dalam surat gugatan *a quo*, sangat jelas dan terang disebutkan bahwa Drs ZA Mustopa selaku ketua KSU Nurussalam disebut sebagai Penggugat.

Bahwa Setelah Mahkamah Konsitusi dalam Putusan Perkara No. : 28/PUU-XI/2013 pada tanggal 28 Mei 2014 membatalkan UU No. 17 Tahun 2012 tentang Perkoperasian maka UU No. 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian dinyatakan berlaku untuk sementara waktu sampai dengan terbentuknya UU baru (*vide <http://m.bisnis.com/industri/read/20140820/87/251255/uu-koperasi-dibatalkan-mk-koperasi-di-indonesia-diminta-ubah-anggaran-dasar>, diakses tgl 06 September 2016*). Maka untuk mengetahui status koperasi sebagai Badan Hukum maka kembali kepada UU No. 25 tahun 1992 tentang Perkoperasian. Dimana berdasarkan Pasal 9 UU 25/1992 disebutkan bahwa koperasi memperoleh status badan hukum setelah akta pendiriannya disahkan oleh pemerintah. Selanjutnya dengan merujuk kepada Pasal 30 ayat (2) huruf a UU 25/1992 disebutkan bahwa Pengurus berwenang mewakili Koperasi di dalam dan diluar pengadilan.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, dimana tidak jelas kedudukan hukum Penggugat, apakah yang mengajukan gugatan adalah Sdr. Drs ZA Mustopa selaku Pribadi (*naturlijk persoon*) atau Selaku Ketua KSU Nurussalam ? atau apakah yang mengajukan gugatan itu adalah KSU Nurussalam sendiri? Kalau sekiranya gugatan ini diajukan untuk kepentingan KSU Nurussalam, maka



cukup selaku pihak Penggugat adalah KSU Nurussalam bukan Sdr. Drs ZA Mustopa?

Selanjutnya, menyangkut pihak yang ditarik sebagai Tergugat I dan Tergugat II, dimana dalam gugatan *a quo* pihak yang ditarik sebagai Tergugat I dan Tergugat II masing-masing :

- Sdr. **Sendy Mardiono**, bertempat tinggal di Jl. Cempaka Putih Tengah II/5, Rt.006/RW.005, Kel. Cempaka Putih Timur, Kec. Cempaka Putih, Jakarta Pusat selaku Direktur dari PT. Bangun Ruko Tama, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
- Sdr. **Zaid Mahdani**, bertempat tinggal di Jl. E. Ujung Villa Arteri Kelapa Dua Blok B No. 89, RT. 002/ RW. 003, Kel. Kelapa Dua, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat, selaku Direktur Utama PT. Tri Kurnia Sejahtera, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka tidak jelas yang ditarik sebagai pihak Tergugat I, apakah Sdr. **Sendy Mardiono** digugat secara pribadi atau apakah kedudukannya/jabatannya sebagai Direktur? Atau yang digugat adalah badan hukum PT. Bangun Ruko Tama selaku Tergugat I ?.

Demikian pula halnya dengan tidak jelas yang ditarik sebagai pihak Tergugat II, apakah Sdr. **Zaid Mahdani** digugat secara pribadi atau apakah kedudukannya/jabatannya sebagai Direktur Utama ? Atau yang digugat adalah badan hukum PT. Tri Kurnia Sejahtera selaku Tergugat II ? mengingat pula bahwa kedudukan hukum atau domisili hukum antara Sdr. **Zaid Mahdani** dengan PT. Tri Kurnia Sejahtera berbeda ?

Dalam hubungan ini dimana berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 601 K/Sip/1975, tentang seseorang pengurus yayasan yang digugat secara pribadi untuk mempertanggung-jawabkan sengketa yang berkaitan dengan yayasan. Dalam kasus demikian, orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak tepat, karena semestinya ditarik sebagai Tergugat adalah Yayasan (*vide M. Yahya Harahap, Beberapa Permasalahan Hukum Acara Perdata pada Peradilan Agama, Al-Hikmah, Jakarta, 1993, hlm. 22*).

Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi ini, maka nampak jelas bahwa gugatan *a quo* mengandung cacat formil mengenai pihak (*error in persona*) karena terhadap gugatan *a quo* terdapat kekeliruan



mengenai pihak yang ditarik sebagai Tergugat, oleh karena gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima.

Selanjutnya, jika melihat petitum gugatan a quo yang meminta untuk dibatalkan Akta Perjanjian Penggunaan Tanah Nomor : 06, tanggal 17 Maret 2016 yang dibuat oleh Notaris Betty Hazmiyah, itu adalah perjanjian antara badan hukum dengan badan hukum yakni antara antara PT. Tri Kurnia Sejahtera dengan PT. Bangun Ruko, bukan perjanjian antara pribadi dengan pribadi sebagaimana pihak dalam gugatan yakni antara Sdr. **Sendy Mardiono** (selaku Tergugat I) dengan Sdr. **Zaid Mahdani** (selaku Tergugat II). Sehingga dalam perkara a quo mengandung *plurium litis consortium* yaitu gugatan kurang pihak, sehingga gugatan a quo tidak dapat diterima;

**c) Eksepsi Obscuur Libel**

Bahwa jika dicermati dalam dalil-dalil Gugatan a quo setelah diteliti dan dianalisa, maka sangat jelas dalil-dalil posita gugatan mengenai :

1. Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Akta Notaris No. 13 dan No. 14 tentang Perjanjian Kerjasama tertanggal 09 Juli 2012 yang dibuat oleh Notaris Diastuti, SH;
2. Hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Akta Notaris No. 6 mengenai Penggunaan Tanah yang dibuat oleh Turut Tergugat.

Dari hal tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan sebuah perjanjian, dimana ditinjau dari segi hukum, apabila salah satu pihak yang tidak memenuhi isi perjanjian maka salah satu pihak dikategorikan melakukan wanprestasi. Dimana wanprestasi menurut Pasal 1243 KUHPerdata timbul dari persetujuan (*agreement*) yang berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata. Demikian pula halnya hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II adalah berdasarkan perjanjian.

Bahwa kemudian yang menjadi pertanyaan selanjutnya, bagaimanakah kategori hubungan antara Penggugat dengan Tergugat II serta Turut Tergugat ? Untuk menjawab pertanyaan tersebut, maka dapat dilihat pada dalil posita gugatan. Pada dalil



posita gugatan, dimana setelah terbitnya Akta Notaris No. 6 antara Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat oleh Turut Tergugat, maka kemudian Penggugat merasa dirugikan. Dengan demikian, berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyebutkan PMH (*onrechtmatige daad*) lahir karena akibat perbuatan orang dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (law of tort) in casu akibat perbuatan Tergugat II yang membuat perjanjian dengan Tergugat I di depan Turut Tergugat selaku Notaris ADALAH MERUGIKAN PENGGUGAT. Jadi dapat ditarik sebuah kesimpulan bahwa hubungan antara Penggugat dengan Tergugat II serta Turut Tergugat karena terbitnya Akta No. 06 yang merugikan kepentingan hukum Penggugat tersebut, maka jenis tuntutan adalah gugatan perbuatan melawan hukum (PMH).

Dari penjelasan diatas serta menghubungkan dengan seluruh dalil posita serta petitum gugatan, maka dengan merujuk dan berpedoman pada Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara). Dimana menurut Pasal 8 Rv tersebut menyebutkan mengenai pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*). Berdasarkan ketentuan tersebut, dengan mengkaitkan pada dalil gugatan a quo, maka nampak jelas bahwa gugatan Penggugat telah mencampuradukkan antara wanprestasi dengan PMH itu sendiri. Maka gugatan yang demikian mengandung *obscuur libel*. Hal tersebut melanggar tata tertib beracara, karena seharusnya diselesaikan tersendiri sebagaimana dalam Putusan MARI No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 (*vide majalah Varia Peradilan tahun XVIII No. 208, Januari 20013, halaman 14*).

Bahwa seluruh eksepsi yang diajukan Tergugat II kecuali eksepsi kewenangan mengadili diatas, maka Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang mengadili perkara a quo memohon untuk menerima eksepsi Tergugat II seluruhnya dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa terhadap apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam pokok perkara;



2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali yang diakui secara jelas dan tegas oleh Tergugat II;

3. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada dalil posita gugatan point 1 (satu) s/d dalil posita point 4 (empat) adalah tidak ada hubungan hukumnya dengan Tergugat II.

Oleh karena itu, apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut merupakan hubungan hukum tersendiri antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan sebuah perjanjian tertulis yang mengikat kedua belah pihak. Dimana apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya/prestasinya, maka secara hukum telah terjadi wanprestasi, yang mana harus dibuktikan oleh sebuah putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tentang pihak yang mana yang telah melakukan wanprestasi.

Bahwa ternyata dalam dalil gugatan *a quo*, belum jelas pihak yang mana yang telah melakukan wanprestasi? Serta belum ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menentukan siapa yang telah melakukan wanprestasi?;

4. Bahwa Tergugat II dengan tegas membantah apa yang didalilkan oleh Penggugat pada dalil posita point 5 (lima) dengan alasan hukum yang dapat Tergugat II jelaskan sebagai berikut :

a) Bahwa Tergugat II bukan selaku pribadi, melainkan bertindak dalam jabatannya selaku Direktur Utama pada PT. Tri Kurnia Sejahtera, sebuah perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, dengan mana PT. Tri Kurnia Sejahtera tersebut berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Akta Pendirian tertanggal 08 Agustus 2014 berdasarkan Akta Notaris No. 11 yang dibuat oleh Notaris Lutfi Burhan, SH dan Anggaran Dasar Perseroan tersebut telah mendapat pengesahan sebagai badan hukum berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia R.I. No. : AHU-20476.40.10.2014 tanggal 13 Agustus 2014 ;

b) Bahwa PT. Tri Kurnia Sejahtera berencana akan membangun Kondotel di Jalan Cipkau, Kelurahan Ledeng, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung dimana rencana PT. Tri Kurnia Sejahtera tersebut, kemudian ditindak lanjuti dengan melakukan pembelian lahan pada areal tersebut seluas +/- 10.000 M2 ( lebih kurang 1 (satu) Hektar) ;



- c) Bahwa selanjutnya, untuk proyek PT. Tri Kurnia Sejahtera ini, dimana PT. Tri Kurnia Sejahtera membutuhkan pelebaran jalan untuk masuk kedalam proyek yang dibangunnya, dan nantinya jalan tersebut bukan hanya untuk kepentingan perumahan PT. Tri Kurnia Sejahtera tapi juga dapat diakses oleh masyarakat luas;
- d) Bahwa selanjutnya untuk merealisasikan maksud dan tujuan PT. Tri Kurnia Sejahtera untuk pembangunan pelebaran jalan tersebut, maka kemudian PT. Tri Kurnia Sejahtera mencari tahu siapa pemegang hak atas tanah yang akan dibebaskannya untuk pelebaran jalan ini;
- e) Bahwa selanjutnya dengan itikad baik dari PT. Tri Kurnia Sejahtera, dimana PT. Tri Kurnia Sejahtera memperoleh informasi bahwa lahan yang akan dibebaskan oleh PT. Tri Kurnia Sejahtera telah dikuasai oleh PT. Bangun Ruko Tama, sebuah Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Jakarta Utara yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian No. : 35 tanggal 19 Juni 2001 yang dibuat oleh Notaris Inggraini Yamin, SH, dan Anggaran Dasar Perseroan telah mendapat pengesahan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman R.I. Nomor : C-09291.HT.01.01.TH.2001 tanggal 26 September 2001, dimana Sdr. **Sendy Mardiono** selaku Direktur pada PT. Bangun Ruko Tama;
- f) Bahwa lahan yang dikuasai oleh perseroan *in casu* PT. Bangun Ruko Tama ini berupa sebidang Tanah Milik Adat, dengan Persil Nomor : 155, Kohir Nomor : 1304, seluas  $\pm$  8.530 M2 (*delapan ribu lima ratus tiga puluh meter persegi*) yang terletak di Blok Cidadap (Jalan Desa Babakan RT.003/RW. 005), Kelurahan Ledeng, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat;
- g) Bahwa menurut keterangan dari PT. Bangun Ruko Tama, dimana tanah yang dikuasainya diperoleh dari RH. Sule, berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor : 02, tertanggal 16 Oktober 2015 yang dibuat oleh Dedeh Aminah, SH, dan PT. Bangun Ruko Tama juga sudah menerima Risalah Pertimbangan Tekhnis Pertanahan Dalam Penerbitan Izin Perubahan Penggunaan Tanah Nomor : 156/400.32.73/RPTP.IPPT/2015 tanggal 17 Desember 2015 dari Kantor Pertanahan Kota Bandung;



h) Bahwa selain itu PT. Bangun Ruko Tama juga telah meyakinkan PT. Tri Kurnia Sejahtera bahwa tanah yang akan dibebaskan oleh PT. Tri Kurnia Sejahtera tersebut, adalah :

- Milik dari PT. Bangun Ruko Tama, dan PT. Bangun Ruko Tama berhak sepenuhnya untuk melepaskan hak tersebut, dan menjamin PT. Tri Kurnia Sejahtera tidak akan mendapat gangguan dari siapapun juga atas hak yang dilepaskan dan diserahkan tersebut;
- PT. Bangun Ruko Tama menjamin tanah tersebut bebas dari perkara, baik perdata maupun pidana, dan tidak sedang dalam penyitaan dalam bentuk atau cara apapun atas perintah pengadilan manapun;
- Tanah tersebut tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat;
- Tanah tersebut tidak/belum dijual atau dialihkan haknya dengan cara apapun juga, tidak/belum pernah dihibahkan kepada siapapun juga.

i) Bahwa berdasarkan keterangan PT. Bangun Ruko Tama tersebut, kemudian dengan itikad baik PT. Tri Kurnia Sejahtera sepakat untuk membuat perjanjian untuk melepaskan sebagian tanah yang dikuasai oleh PT. Bangun Ruko Tama seluas 135 M2 (*seratus tiga puluh lima meter persegi*) yang masuk dalam luas tanah  $\pm$  8.530 M2 yang dikuasai oleh PT. Bangun Ruko Tama. Dimana nantinya tanah seluas 135 M2 tersebut akan digunakan oleh PT. Tri Kurnia Sejahtera untuk kepentingan pelebaran jalan PT. Tri Kurnia Sejahtera;

j) Bahwa kemudian pada tanggal tanggal 17 Maret 2016, PT. Tri Kurnia Sejahtera dengan PT. Bangun Ruko Tama mengadakan perjanjian berupa Akta Perjanjian Penggunaan Tanah Nomor : 06, tanggal 17 Maret 2016 yang dibuat oleh Notaris Betty Hazmiyah, SH;

k) Bahwa realisasi dari perjanjian tersebut, dimana PT. Tri Kurnia Sejahtera telah melakukan pelunasan kepada PT. Bangun Ruko Tama atas tanah seluas 135 M2 sebesar Rp. 1.250.000.000,- (*satu milyar dua ratus lima puluh Rupiah*) dengan mana PT. Tri Kurnia Sejahtera



telah menyerahkan 3 (tiga) lembar cek/bilyet giro Bank Centra Asia kepada PT. Bangun Ruko Tama yakni :

1. BG Nomor : DF 391549 sebesar Rp. 415.000.000,- (empat ratus lima belas juta Rupiah);
2. BG Nomor : DF 391550 sebesar Rp. 415.000.000,- (empat ratus lima belas juta Rupiah);
3. BG Nomor : DF ---

l) Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut dimana terbukti bahwa PT. Tri Kurnia Sejahtera selaku PIHAK YANG BERITIKAD BAIK (*te goeder trow*) untuk membebaskan tanah seluas 135 M2 yang digunakan untuk pelebaran jalan untuk dipakai secara bersama-sama, dimana telah menjadi suatu norma hukum, bahwa *pihak ketiga yang beritikad baik dilindungi oleh undang-undang*, sebagaimana isi yurisprudensi yang telah menjadi kaidah hukum " bahwa *pihak pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan Jual beli yang dilakukan hanya pura-pura (proforma) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik*" (vide Putusan Mahkamah Agung RI nomor 3201K//Pdt/1991 tertanggal 30 Januari 1996). Selanjutnya dalam beberapa yurisprudensi tentang perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik yakni :

- Putusan MA RI No. : 242 K/Sip/1958 tanggal 5 Nopember 1958 (R.Y.I. II muka 38-39) menyebutkan " jual beli dengan itikad baik dilindungi sekalipun tidak sesuai dengan peraturan hukum adat" (vide A.T. Hamid, S.H., dalam bukunya *Kamus Yurisprudensi dan beberapa pengertian tentang Hukum (Acara) Perdata, PT. Bina Ilmu, Cetakan Pertama, Tahun 1984, hal. 161*);
- Putusan MA RI No. : 34 K/Sip/1956 tanggal 1 Agustus 1956 (Hukum 1957/1-2 muka 114) menyebutkan " menurut hukum adat harus dihargai itikad baik dari seorang pembeli yang dengan tidak mengetahui dan tidak dapat mengetahui siapa pemilik yang sebenarnya, membeli sebidang tanah dengan terang (di muka yang berwajib), yang memang benar susah



untuk mengetahui siapa pemiliknya sebenarnya, karena pemilik ini tidak menguasai tanahnya sejak tahun 1932, sedang tanah ini sebelum jual beli yang penghabisan, telah dua kali diperjual belikan oleh orang lain dari pemilik itu". (*vide A.T. Hamid, S.H., dalam bukunya Kamus Yurisprudensi dan beberapa pengertian tentang Hukum (Acara) Perdata, PT. Bina Ilmu, Cetakan Pertama, Tahun 1984, hal. 161*);

- Yurisprudensi MA RI No. 1230 K/SIP/1980, tanggal 29 Maret 1982, dengan kaidah hukum "pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum" (*vide Yurisprudensi Mahkamah Agung bidang Perdata Umum 2, Penerbit PT. Pilar Yuris Ultima, Cetakan Pertama 2009, hal.60 s/d 63*).

5. Bahwa Tergugat II dengan tegas membantah apa yang didalilkan oleh Penggugat pada dalil posita point 6 (enam), oleh karena Penggugat tidak jelas atas dasar apa Penggugat membebaskan lahan yang sudah dibebaskan oleh Tergugat II tersebut. Apakah Penggugat telah membebaskan lahan tersebut dengan membayar kepada pemilik lahan sebelumnya? Dimana didalam gugatan a quo, tidak jelas.

6. Bahwa Tergugat II dengan tegas membantah dalil posita gugatan Penggugat point 7 (tujuh), dengan alasan bahwa Tergugat II bukan selaku pribadi akan tetapi disini Tergugat II tegaskan bahwa PT. Tri Kurnia Sejahtera telah membebaskan sebagian tanah yang dikuasai oleh PT. Bangun Ruko Tama tersebut berdasarkan alasan-alasan yang dikemukakan oleh Tergugat II diatas sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Penggunaan Tanah Nomor : 06, tanggal 17 Maret 2016 yang dibuat oleh Notaris Betty Hazmiyah, SH antara PT. Tri Kurnia Sejahtera dengan PT. Bangun Ruko Tama.

Bahwa dengan demikian apa yang dilakukan oleh PT. Tri Kurnia Sejahtera tidak dapat dikategorikan sebagai tindakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatan a quo, karena PT. Tri Kurnia Sejahtera selaku PIHAK YANG BERITIKAD BAIK (*te goeder trow*) sebelum melakukan pembebasan lahan untuk kepentingan pelebaran jalan, dimana terlebih dahulu PT. Tri Kurnia Sejahtera telah melakukan *cross check* mengenai siapa yang menguasai lahan tersebut sebelum dibuatkan Akta



Perjanjian *in casu* Akta Perjanjian Penggunaan Tanah Nomor : 06, tanggal 17 Maret 2016 yang dibuat oleh Notaris Betty Hazmiyah, SH antara PT. Tri Kurnia Sejahtera dengan PT. Bangun Ruko Tama;

7. Bahwa dengan tegas Tergugat II membantah dalil gugatan Penggugat mengenai Akta Perjanjian Penggunaan Tanah Nomor : 06, tanggal 17 Maret 2016 yang dibuat oleh Notaris Betty Hazmiyah, SH antara PT. Tri Kurnia Sejahtera dengan PT. Bangun Ruko Tama harus dibatalkan, hal tersebut tidaklah beralasan hukum karena :

a. Bahwa secara formal perjanjian itu antara PT. Tri Kurnia Sejahtera dengan PT. Bangun Ruko Tama bukan perjanjian antara Sdr. **Sendy Mardiono** (selaku Tergugat I) dengan Sdr. **Zaid Mahdani** (selaku Tergugat II), sementara dalam gugatan a quo, yang digugat oleh Penggugat adalah Sdr. **Sendy Mardiono** (selaku Tergugat I) dan Sdr. **Zaid Mahdani** (selaku Tergugat II) yang *notabene naturlijk persoon*, sehingga tidak ada alasan untuk membatalkan Akta Perjanjian Penggunaan Tanah Nomor : 06, tanggal 17 Maret 2016 yang dibuat oleh Notaris Betty Hazmiyah, SH antara PT. Tri Kurnia Sejahtera dengan **PT. Bangun Ruko Tama**;

b. Secara substansi dimana apa yang dibebaskan oleh **PT. Tri Kurnia Sejahtera** seluas **135 M2** (*seratus tiga puluh lima meter persegi*) yang diperuntukkan untuk pelebaran jalan, dimana tanah tersebut merupakan bagian dari tanah seluas  $\pm$  8.530 M2 yang dikuasai oleh **PT. Bangun Ruko Tama** berdasarkan **Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor : 02, tertanggal 16 Oktober 2015** yang dibuat oleh Dedeh Aminah, SH, dan PT. Bangun Ruko Tama juga sudah menerima Risalah Pertimbangan Tekhnis Pertanahan Dalam Penerbitan Izin Perubahan Penggunaan Tanah Nomor : 156/400.32.73/RPTP.IPPT/2015 tanggal 17 Desember 2015 dari Kantor Pertanahan Kota Bandung. Selanjutnya PT. Tri Kurnia Sejahtera telah melakukan pembayaran dan/atau pelunasan kepada PT. Bangun Ruko Tama sebesar **Rp. 1.250.000.000,-** (*satu milyar dua ratus lima puluh Rupiah*).

Berdasarkan dalil Tergugat Tergugat II tersebut diatas, dengan ini Tergugat II memohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**



1. Menerima Eksepsi Tergugat II seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA:**

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

1. **Menolak** gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);
2. **Menghukum** Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan putusan tanggal 6 April 2017 Nomor 296/Pdt.G/2016/PN.BDG, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi dari Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan batal Akta Perjanjian Penggunaan Tanah No.6 tanggal 17 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara ini, yang hingga kini berjumlah Rp. 2.902.000,00 (dua juta sembilan ratus dua ribu Rupiah)
6. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Membaca pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 296/Pdt.G/2016/PN.BDG, yang telah disampaikan oleh juru sita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat kepada Tergugat II melalui kantor kelurahan setempat pada tanggal 12 Mei 2017;

Membaca pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 296/Pdt.G/2016/PN.BDG, yang telah disampaikan oleh juru sita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung kepada Turut Tergugat pada tanggal 19 April 2017;



Menimbang, bahwa berdasarkan Akta permohonan banding Nomor .. tanggal 23 Mei 2017, yang dibuat oleh SUGENG WAHYUDI, S.H., MM Panitera Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Tergugat II telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 6 April 2017 Nomor 296/Pdt.G/2016/ PN BDG, dan telah diberitahukan kepada :

- Terbanding I semula Penggugat dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat masing-masing tanggal 12 Juli 2017, melalui Pengadilan Negeri Kls I A Bandung.
- Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 19 Juli 2017, melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan memori banding tertanggal 3 Juli 2017 yang diterima di Kepanitera Pengadilan Negeri Kls I A Bandung tanggal 4 Juli 2017, memori banding tersebut telah diberitahukan kepada :

- Terbanding I semula Penggugat dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat masing-masing tanggal 12 Juli 2017, melalui Pengadilan Negeri Kls I A Bandung.
- Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 21 Juli 2017, melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Bandung masing-masing pada tanggal 12 Juli 2017, 19 Juli 2017 dan 2 Agustus 2017 telah memberitahukan kepada para pihak yang berperkara untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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



Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding semula Tergugat II telah mengajukan memori banding tertanggal 3 Juli 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 4 Juli 2017, yang pada pokoknya mengajukan keberatan sebagai berikut :

1. Bahwa secara jelas dan nyata, Pengadilan Negeri Bandung dalam memeriksa dan mengadili perkara yang dimohonkan banding ini telah tidak mempertimbangkan dengan tepat dan benar, keliru, tidak beralasan dan tidak berdasar hukum serta tidak menerapkan hukum dan atau tidak melaksanakan hukum sebagaimana mestinya .
2. Bahwa fakta hukumnya Majelis Hakim a quo telah tercantum dalam persidangan, sehingga Majelis Hakim tingkat pertama tidak menerapkan hukum dan keadilan sebagaimana mestinya, keliru dan tidak berdasar fakta hukum .
3. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim sangat tidak sesuai dengan dalil yang diajukan oleh Pembanding, semula Tergugat II, dan sama sekali tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding, semula Tergugat II
4. Dan mohon kepada Pengadilan Tinggi untuk memutus perkara ini pada pokoknya :
  - Menerima permohonan banding dari Pembanding untuk seluruhnya
  - Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 296/Pdt.G/2016/PN.BDG. tanggal 6 April 2017 dengan mengadili sendiri, serta
  - Mengabulkan eksepsi Tergugat II/Pembanding seluruhnya.
  - Menolak gugatan Penggugat /Terbanding seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ovantkelijke Verklaar)
  - Menghukum Terbanding/Penggugat asal untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut diatas, Terbanding semula Penggugat tidak mengajukan kontra memori banding sebagaimana lazimnya berdasarkan hukum perdata;



Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan a quo, seluruh alasan - alasan keberatan baik yang dimuat dalam memori banding dari Pembanding semula Tergugat II dianggap telah termaktub pula dalam putusan ini dan merupakan bagian yang tak terpisahkan ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan memepelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung tanggal 6 April 2017 Nomor 296/Pdt.G/2016/PN.BDG. memori banding dari Pembanding semula Tergugat II, Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena didalam keberatan Pembanding semula Tergugat II, tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karenanya memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung tanggal 6 April 2017 Nomor 296/Pdt.G/2016/PN.BDG., beralasan hukum untuk **dikuatkan** ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Tergugat II berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang peradilan banding dan ketentuan-ketentuan lain yang berhubungan ;

#### **M E N G A D I L I**

Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II tersebut ;

- **Menguatkan** putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 296/Pdt.G/2016/PN.BDG. tanggal 6 April 2017 yang dimohonkan banding;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Pembanding semula Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat pada hari Rabu tanggal 18 Oktober 2017 oleh kami, **DALIZATULO ZEGA S.H.** sebagai Hakim Ketua, **KAREL TUPPU, S.H. M.H** dan **H. DJOHAN AFANDI S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 392/PEN/PDT/2017/PT.BDG. tanggal 5 September 2017, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 25 Oktober 2017 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Ny.Deni Setiani, S.H.** Panitera pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun Kuasa Hukumnya , -

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**KAREL TUPPU, S.H.M.H**

**DALIZATULO ZEGA S.H**

**H. DJOHAN AFANDI S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**Ny. Deni Setiani, S.H.**

Halaman 23 dari 24 hal putusan No 392/PDT/2017/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)



**Perincian Biaya Perkara :**

- Materai Putusan Rp. 6.000,00,-
- Redaksi /putusan Rp. 5.000,00,-
- Pemberkasan Rp. 139.000,00,-

-----+  
**Jumlah**

..... **Rp.150.000,00,-**  
**(Seratus lima puluh ribu rupiah)**