



P U T U S A N

Nomor 309 / PDT / 2025 / 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 seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

HERMI RIA HARMONIS, Tempat tanggal lahir Gresik 26 April 1986, Pekerjaan Guru, beralamat di JL. Pule Kav. H. Ishak No.70 C, RT.013 RW.004, Kelurahan Rambutan Kecamatan Cirakas, dalam hal ini memilih domisili hukum di kantor kuasanya, dan memberikan kuasa kepada : 1.FAHRUDIN LUBIS, S.H.M.H., 2. HERMAN SAKTIMAN, S.H.M.H., para Advokat & Konsultan Hukum berkantor pada "Law Office" Lubis Sakti & Partner, beralamat di JL. Dr.Wahidin SHD 1-C No.32 Kebomas Gresik 61121, Email: sakti.lawyer@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Februari 2025, **sebagai Pembanding semula Penggugat;**

LAWAN:

1. ADRIAN OKTORINA, Penjual atas sebagian dari sebidang tanah bekas HGB (Hak Guna Bangunan) No.62 Pondok Ranggon keseluruhan seluas 645 meter persegi, yang terletak di kelurahan Pondok Ranggon, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, tercatat dan terdaftar atas nama PT. Perusahaan Perkembangan Ekonomi Nasional Rajawali Nusantara Indonesia, beralamat di JL. Pertanian III/69, RT. 005 RW.004 Kelurahan Lebak Pulus, Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan, dalam hal ini memilih domisili hukum di

Halaman 1 dari 19 halaman Putusan Nomor 309/PDT/2025/PT BDG.



kantor kuasanya, dan memberikan kuasa kepada :
1. BUDI KUSWAHYUDI, S.H.M.H. 2. HENDRI DARMAWAN, S.H. Advokat yang tergabung pada Kantor Hukum BKF, beralamat di Fatmawati Festival B 12 Jalan RS. Fatmawati No.50 Cilandak Barat, Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Maret 2025, **sebagai Terbanding I semula Tergugat I**;

2. **SANADI** selaku Develover Perumahan Green Lake Cibubur, beralamat di JL. Delima II Blok WG No. 11 RT.006 RW.020, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria Kota Bekasi, dalam hal ini memilih domisil hukum di kantor kuasanya dan memberikan kuasa kepada 1. DR. JAMALUM SINAMBELA, S.H., M.H., 2. VIKTORIUS T.TIBO, S.H., 3. MANGIHUT TUA TARIHORAN, S.H.M.H., 4. NANI IDAROYANI PURBA, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor "LAW FIRM PLAZA HUKUM INDONESIA" beralamat di Jalan Dipo KRL No.22 A, RT.04 RW.04 Kelurahan Ratu Jaya, Kecamatan Cipayung Depok Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juli 2024, **sebagai Terbanding II semula Tergugat II** ;

3. **PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PESERO) Tbk. CABANG CIBUBUR WILAYAH BEKASI**, beralamat di Jl. Bambu No.49, RT.001 RW.010, Jati Karya, Kecamatan Jati Sampurna Kota Bekasi, Jawa Barat 1745, diwakili oleh ARI KURNIAMAN, S.H. Selaku Legal Division Head PT. Bank Tabungan Negara (Pesero) Tbk, bertindak dalam jabatannya tersebut Berdasarkan Surat Kuasa Direksi No.133/KUASA/DIR/2024 tanggal 28 Juni 2024,

Halaman 2 dari 19 halaman Putusan Nomor 309/PDT/2025/PT BDG.



karenanya berwenang dalam jabatannya bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Tabungan Negara (Pesero) Tbk, sesuai dengan Anggaran dasar Perseroan yang telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan No.8 tanggal 6 Maret 2024, yang dibuat oleh Ashoya Ratam,S.H., Mkn, Notaris di Jakarta Selatan yang telah mendapat persetujuan, berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No.AHU-0022194.AH.01.02. Tahun 2024 tanggal 5 April 2024, berkedudukan di Jakarta dan berkantor Pusat di Jalan Gajah Mada No.1 Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. ARYO BISMOKO,S.H., 2. AHMAD WIRAYUDHA NUGRAHA, S.H.M.H., 3. SAPTA KRIDA NEGARA,S.H., 4.YOGA BACHTIAR WIBISONO,S.H., 5. BATARA PRATAMA,S.H. 6. SHEILA ARMANDA,S.H., 7. NABHILA PALUPI PARAMARTA,S.H., para Pegawai yang bertugas di PT. Bank Tabungan Negara (Pesero) Tbk., beralamat di Menara Bank BTN JL. Gajah Mada No. 1 Jakarta Pusat Cq. Bank BTN Kantor Cabang Cibubur, beralamat di JL.Transyogi Km.3 Ruko Medison C 1 No. 1-3 Komp.Cibubur Time Square Bekasi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juli 2024, **sebagai Terbanding III semula Tergugat III;**

4. NOTARIS & PPAT H. BAMBANG SUPRIANTO,S.H.SpN.M.H.
beralamat di JL. Dewi Sartika No.158 RT.4 RW.12 Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati Jakarta Timur, dalam hal ini memilih tempat domisili atau

Halaman 3 dari 19 halaman Putusan Nomor 309/PDT/2025/PT BDG.



kedudukan hukum di Kantor Kuasanya dan memberikan kuasa kepada : 1. ROMY DANIEL TOBING,S.H.M.H. 2. ASEP YUSMAN BUHORI,SAg.M.H., Para Advokat dan Asisten Advokat dari Kantor Advokat “Daniel Tobing & Rekan“, beralamat di Gedung Perkantoran Citylofts Sudirman, Lt.16 Suite 1608, Jl. K.H.Mas Mansyur No.121, Jakarta 10220, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2025, **sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV;**

Pengadilan Tinggi Tersebut;

Telah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 26 Mei 2025 Nomor 309/PDT/2025/PT BDG, tentang penunjukan Majelis Hakim, untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Surat Penetapan tanggal 26 Mei 2025 Nomor 309/PDT/2025/PT BDG, tentang penetapan hari sidang;
3. Penunjukan Panitera Pengganti oleh Plt. Panitera Pengadilan Tinggi Bandung, Tanggal 26 Mei 2025 Nomor 309/PDT/2025/PT BDG, untuk membantu Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara tersebut;
4. Berkas perkara dan Putusan E-Court Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 319/Pdt.G/2024/PN Bks tanggal 20 Februari 2025, berikut surat-surat lainnya yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Ketidak Wenangan Mengadili Secara Relatif (Kompetensi Relatif) dari Pengadilan Negeri Bekasi untuk mengadili perkara ini, yang diajukan oleh Tergugat I, berdasarkan Putusan (Sela) Nomor 319/Pdt.G/2024/PN Bks tanggal 15 Oktober 2024, Pengadilan Negeri Bekasi telah menolak Eksepsi Tergugat I mengenai Kewenangan Relatif, dan menyatakan diri, bahwa Pengadilan Negeri Bekasi berwenang

Halaman 4 dari 19 halaman Putusan Nomor 309/PDT/2025/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara Nomor 319/Pdt.G/2024/PN Bks tanggal 15 Oktober 2024, karenanya telah memerintahkan kepada kedua pihak yang berperkara, melanjutkan pemeriksaan perkara ini, serta menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara, seperti tercantum dalam Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 319/Pdt.G/2024/PN Bks tanggal 20 Februari 2025 yang amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi para Tergugat Tentang Obscure Libel;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menerima Eksepsi para Tergugat Tentang Obscure Libel;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini berjumlah Rp.598.000,00 (lima ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 319/Pdt.G/2024/PN Bks, yang diucapkan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan Negeri Bekasi yang terbuka untuk umum pada tanggal 20 Februari 2025, dan Putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Bekasi kepada para pihak pada hari itu juga, terhadap putusan tersebut Herman Sakti Iman,S.H. Kuasa Hukum Hermi Ria Harmonis Pembanding semula Penggugat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Februari 2025, pada hari kamis tanggal 6 Maret 2025 telah mengajukan permohonan banding, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 319/Pdt.G/2024/PN Bks tanggal 20 Februari 2025, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 319/Pdt.G/2024/PN Bks Jo. Nomor 8/Bdg/2025/PN.Bks tanggal 6 Maret 2025, yang dibuat oleh

Halaman 5 dari 19 halaman Putusan Nomor 309/PDT/2025/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengadilan Negeri Bekasi dan permohonan banding tersebut disertai dengan Memori Banding tertanggal 13 Maret 2025, yang diterima di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 13 Maret 2025;

Menimbang, bahwa Memori Banding Pembanding semula Penggugat, telah disampaikan kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I, Kuasa Terbanding II semula Tergugat II, Kuasa Terbanding III semula Tergugat III dan kepada Kuasa Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 14 Maret 2025, dan terhadap Memori Banding Pembanding semula Penggugat tersebut, Kuasa Terbanding I semula Tergugat I, telah mengajukan Kontra Memori Banding Tanggal 20 Maret 2025, Kuasa Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 21 Maret 2025, dan Kuasa Terbanding III semula Tergugat III mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 20 Maret 2025 secara Elektronik melalui system Informasi Pengadilan Negeri Bekasi dan Kontra Memori Banding-Kontra Memori Banding tersebut, telah disampaikan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 24 Maret 2025, sedangkan Kuasa Terbanding IV semula Tergugat IV mengajukan Kontra Memori Banding Tanggal 27 Maret 2025 yang diterima di Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 2 Mei 2025;

Menimbang, bahwa selain itu kepada para pihak dan atau Kuasa Hukum mereka masing-masing, telah pula diberitahukan secara elektronik (e-Summon) dan telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (Inzage), yaitu kepada Pembanding semula Penggugat dan atau Kuasanya, pemberitahuan untuk Inzage disampaikan pada tanggal 24 April 2025, sedangkan kepada Terbanding I semula Tergugat I dan atau kuasanya, Terbanding II semula Tergugat II dan atau kuasanya, Terbanding III semula Tergugat III dan atau kuasanya, serta kepada Terbanding IV semula Tergugat IV dan atau kuasanya, pemberitahuan untuk Inzage disampaikan pada tanggal 24 April 2025;

Halaman 6 dari 19 halaman Putusan Nomor 309/PDT/2025/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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, pada pokoknya memohon sebagai berikut:

PRIMER:

1. Menerima Permohonan Banding
Pembanding;
2. Membatalkan Putusan
Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 20 Februari 2025 Perkara
No.319/Pdt.G/2024/PN Bks;
Mengadili Sendiri

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Para Tergugat;

DALAM POKO PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Pembanding (dahulu Penggugat) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan hubungan hukum antara Tergugat I dan Penggugat didalam Perjanjian Jual Beli No.27 tanggal 26 Juni 2018 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan hubungan hukum antara Tergugat III dan Penggugat didalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Indent Nomor 0017920180522000004 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum mengikat;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng membayar ganti krugian :

Halaman 7 dari 19 halaman Putusan Nomor 309/PDT/2025/PT BDG.



A. Kerugian Materil

- Biaya TTD PK KPR BTN	Rp. 32.000.000
- Uang Tanda Jadi/Booking Fee	Rp. 5.000.000
- DP	Rp. 140.000.000
- Angsuran 4074.100 Bunga 8 % 36 Kali	Rp. 146.667.600
- Angsuran 4621.800 Bunga 10 % 15 Kali	Rp. 69.327.000
Pelunasan	<u>Rp. 448.709.678</u>
Total	Rp. 841.704.278

B. Kerugian Immateril berupa :

- a. Tidak mendapatkan Kepastian Hukum atas Penerbitan Sertifikat Hak Milik sejak tanggal 03 Oktober 2022 hingga saat ini (kurang lebih satu tahun);
- b. Menyita waktu, tenaga dan pemikiran Penggugat terkait kepastian hukum atas hak yang sudah seharusnya Penggugat peroleh yaitu Sertifikat Hak Milik;
- c. Banyaknya biaya yang dikeluarkan untuk mengurus pertemuan-pertemuan yang tidak ada titik jelas penyelesaiannya;
Meskipun biaya yang dikeluarkan untuk mengurus pertemuan-pertemuan yang tidak ada titik jelas penyelesaiannya;
Meskipun kerugian Immateral tidak dapat dihitung boleh uang, namun demi kepastian Hukum Penggugat menuntut pembayaran ganti Kerugian Immateril sebesar Rp.1000.000.000,- (Satu miliar rupiah);
- Sehingga total seluruh kerugian Materil dan Immateril yang harus dibayarkan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berjumlah keseluruhannya sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materil: Rp.841.704.278 (delapan ratus empat puluh satu juta rupiah dan tujuh ratus empat ribu dua ratus tujuh puluh delapan rupiah);
 - b. Kerugian Immateril: Rp.1000.000.000 (satu miliar rupiah);

Halaman 8 dari 19 halaman Putusan Nomor 309/PDT/2025/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total Kerugian Materil dan Immateril yang Rp.1.841.704.278 (satu miliar delapan ratus empat puluh satu juta rupiah dan tujuh ratus empat ribu dua ratus tujuh puluh delapan rupiah) secara tunai dan seketika sejak Putusan ini dibacakan;

6.Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membayar uang paksa (dwangsom)/hari/keterlambatan, sebesar Rp.1000.000 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan menjalani putusan ini, dihitung sejak Putusan ini dibacakan;

7.Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat Verzet, Banding atau Kasasi;

8.Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membayar seluruh biaya yang timbul atas perkara ini;

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

Menimbang, bahwa segala keberatan Pembanding semula Penggugat dengan segala alasan dan argumentasinya selengkapya sebagaimana diuraikan dalam Memori Banding Pembanding semula Penggugat tanggal 13 Maret 2025;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding Pembanding semula Penggugat, Kuasa Terbanding I semula Tergugat I, mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 20 Maret 2025, yang pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Hari Kamis Tanggal 20 Februari 2025 dalam Perkara Perdata No.319/Pdt.G/2024/PN Bks;
3. Membebaskan biaya perkara ini kepada Pembanding;
4. Menghukum Pembanding/Penggugat untuk mengakui Putusan Pengadilan Negeri Bekasi hari Kamis tanggal 20 Februari 2025 dalam perkara perdata No.319/Pdt.G/2024/PN Bks;

Menimbang, bahwa segala keberatan Terbanding I semula Tergugat I dengan segala alasan dan argumentasinya, selengkapya sebagaimana

Halaman 9 dari 19 halaman Putusan Nomor 309/PDT/2025/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

diuraikan dalam Kontra Memori Banding Terbanding I semula Tergugat I tanggal 20 Maret 2025;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding Pembanding semula Penggugat, Kuasa Terbanding II semula Tergugat II mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 21 Maret 2025, yang pada pokoknya memohon sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding II (dahulu Tergugat II);
2. Menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding (dahulu Penggugat);
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 319/Pdt.G/2024/PN Bks tanggal 20 Februari 2025;
4. Menghukum Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

Subsidiaritas Permohonan :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung berpendapat lain, kami mohon kiranya berkenan menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan prinsip *ex aequo et bono*, dengan mempertimbangkan seluruh fakta hukum yang telah diajukan serta asas kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan hukum bagi para pihak;

Menimbang, bahwa segala keberatan Terbanding II semula Tergugat II dengan segala alasan dan argumentasinya, selengkapya sebagaimana diuraikan dalam Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II tanggal 21 Maret 2025;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding Pembanding semula Penggugat, Kuasa Terbanding III semula Tergugat III mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 20 Maret 2025, yang pada pokoknya memohon sebagai berikut:

Halaman 10 dari 19 halaman Putusan Nomor 309/PDT/2025/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Terbanding III;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 319/Pdt.G/2024/PN Bks tanggal 20 Februari 2025;
3. Menyatakan bahwa Terbanding III tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan sah dan berlaku Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Indent antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dengan Hermi Ria Harmonis No.0017920180522000004 tanggal 28 Juni 2018;
5. Menyatakan Menolak segala permohonan ganti rugi materiil maupun Imateriil kepada Terbanding III;
6. Menghukum Pebanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Terbanding III mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa segala keberatan Terbanding III semula Tergugat III dengan segala alasan dan argumentasinya, selengkapya sebagaimana diuraikan dalam Kontra Memori Banding Terbanding III semula Tergugat III tanggal 20 Maret 2025;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding Pembanding semula Penggugat, Kuasa Terbanding IV semula Tergugat IV mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 27 Maret 2025, yang pada pokoknya memohon sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Permohonan Banding Pembanding untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 319/Pdt.G/2024/PN Bks tanggal 20 Februari 2025;

Halaman 11 dari 19 halaman Putusan Nomor 309/PDT/2025/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, Pengadilan berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa segala keberatan Terbanding IV semula Tergugat IV dengan segala alasan dan argumentasinya, selengkapnya sebagaimana diuraikan dalam Kontra Memori Banding Terbanding IV semula Tergugat IV tanggal 27 Maret 2025;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tingkat Banding mempelajari, serta meneliti berkas perkara beserta surat-surat yang terlampir didalamnya, serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 319/Pdt.G/2024/PN Bks tanggal 20 Februari 2025, maupun Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat serta Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding I semula Tergugat I, Kuasa Terbanding II semula Tergugat II, Kuasa Terbanding III semula Tergugat III, dan Kuasa Terbanding IV semula Tergugat IV, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan-pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara tersebut, karena pertimbangan-pertimbangan hukum dan putusannya telah tepat dan benar, yaitu sebelum mempertimbangkan eksepsi maupun materi perkara, telah mempertimbangkan terlebih dahulu formalitas surat gugatan Penggugat, yang menurut dalil Penggugat, Ia telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian dalam pembelian tanah dan bangunan tempat tinggal, akan tetapi tidak ada kejelasan tentang penerbitan Sertifikat atas nama Pengugat, sedangkan dalam melakukan perbuatannya Tergugat I dan Tergugat II tidak lepas dari peranan Tergugat III dan Tergugat V, sehingga para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dianggap oleh Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun berdasarkan posita dan petitum gugatannya, timbulnya perkara berawal dari

Halaman 12 dari 19 halaman Putusan Nomor 309/PDT/2025/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

adanya suatu perjanjian, yaitu dari mulai Perjanjian Pengakuan Hutang, Perjanjian Jual beli, Perjanjian Kredit Kepemilikan dan adanya permintaan ganti kerugian akibat dari adanya perjanjian tersebut, sehingga karena dalil-dalil gugatan Pengugat didasarkan pada adanya perjanjian, namun kualifikasi gugatan Penggugat dan tuntutan nya didasarkan pada adanya Perbuatan Melawan Hukum, sehingga menurut pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, gugatan yang demikian itu adalah gugatan yang kabur atau tidak jelas, dengan alasan pada Pokoknya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama perbuatan para Tergugat yang didalilkan oleh Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah merupakan mata rantai /akibat hukum dari ditandatanganinya Surat Perjanjian Jual Beli, Surat Perjanjian Kredit Kepemilikan rumah indent, Akta Pengakuan Hutang dan Surat Kuasa membebaskan hak Tanggungan, yang pada dasarnya Penggugat mengakui Tergugat III telah memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat senilai Rp.480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) dan dibuatkan pengakuan hutang tertanggal 28 Juni 2018 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT H. Bambang Suprianto SH.Sp.n.M.H. (Tergugat IV) antara Penggugat dan PT, Bank Tabungan Negara (Tergugat III) dan Penggugat sudah melunasinya, namun sampai saat ini tidak ada kepastian hukum atas penerbitan Sertifikat Hak Milik tanah atas objek sengketa, sehingga menurut pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama hal itu merupakan perbuatan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa karena dasar diajukannya gugatan perkara ini adalah mata rantai/akibat hukum dari ditandatanganinya Surat Perjanjian Jual Beli Nomor 27 Tanggal 28 Juni 2018 (P-3) yang membuktikan bahwa antara Penggugat dan Tergugat I membuat perjanjian Jual Beli Nomor 27 dihadapan Tergugat IV, Surat Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Indent antara PT Bank Tabungan Negara (Tergugat III) dengan Ny.Hermi Ria Harmanis dengan Nomor :00179201805220000004 ditandatangani dihadapan Kantor Notaris Tergugat IV di Jakarta tanggal 28 Juni 2018, Akta

Halaman 13 dari 19 halaman Putusan Nomor 309/PDT/2025/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengakuan Hutang No.28 tertanggal 28 Juni 2018 dihadapan Notaris dan PPAT BH.Bambang Suprianto S.H.Spn.M.H. antara Penggugat dan Bank Tabungan Negara (Tergugat III) dan Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan No.29 Tanggal 28 Juni 2018 dihadapan Notaris PPAT BH.Bambang Suprianto S.H.Spn.M.H. antara Penggugat dan PT. Bank Tabungan Negara (Tergugat III) dan Penggugat telah melunasinya, akan tetapi sampai saat ini tidak ada kepastian hukum atas penerbitan Sertifikat Hak Milik tanah objek sengketa, sedangkan surat gugatannya dengan dasar/kontruksi hukum perbuatan melawan hukum, menurut pendapat Majelis Hakim, hal tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat tidak jelas sehingga gugatan Penggugat menjadi Obscur Libel (Vide Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.250 K/Pdt/1984, Putusan Mahkamah Agung No.1145 /K/Pdt/1984 serta Putusan Mahkamah Agung No.1559 K/Pdt/1983 dan Putusan Mahkamah Agung No.1149 K/Sip/1975);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas/kabur, sehingga tidak memenuhi syarat Formil, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, dan karenanya pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan dapat diterima, dan karenanya pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, maka biaya perkara dibebankan kepada pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat pertama yang menyatakan Dalam Eksepsi : Menerima Eksepsi para Tergugat tentang Obscur Libel, dalam Pokok Perkara, Menerima Eksepsi para Tergugat tentang Obscur Libel, Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard), Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini berjumlah Rp.598.000,00 (lima ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah), menurut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding pertimbangan dan putusan mengenai hal itu telah tepat dan benar, karenanya Majelis Hakim

Halaman 14 dari 19 halaman Putusan Nomor 309/PDT/2025/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut;

Menimbang, bawa oleh karena Putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan benar, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding, tidak sependapat dengan Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat yang pada pokoknya menyatakan, keberatan atas Keputusan Pengadilan Negeri Bekasi Perkara No.319/Pdt.G/2024/PN Bks tanggal 20 Februari 2025 baik mengenai pertimbangan hukum maupun amar putusan, karena terdapat kehilapan dan kekeliruan hakim yang nyata yaitu telah menolak eksepsi tapi dalam amar putusan menerima eksepsi para Tergugat tentang Obscur libel, sehingga menurut Pembanding semula Penggugat putusan harus batal demi hukum, karena penolakan Majelis Hakim terhadap Eksepsi yang dipersoalkan oleh Pembanding semula Penggugat itu didasarkan pada alasan bahwa dalil eksepsi tergugat telah menyangkut materi perkara yang karenanya akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga saat Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara dan terlebih dahulu mempertimbangkan formalitas gugatan terbukti berdasarkan posita dan petitum gugatannya, timbulnya perkara berawal dari adanya suatu perjanjian, yaitu dari mulai Perjanjian Pengakuan Hutang, Perjanjian Jual beli, Perjanjian Kredit Kepemilikan dan adanya tuntutan ganti kerugian akibat dari adanya perjanjian tersebut, sehingga karena dalil-dalil gugatan Pengugat didasarkan pada adanya perjanjian, namun kualifikasi gugatan Penggugat dan tuntutanya didasarkan pada adanya Perbuatan Melawan Hukum, sehingga menurut pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama sesuai dengan Yurisprudensi-Yurisprudensi Mahkamah Agung, gugatan yang demikian itu adalah gugatan yang kabur atau tidak jelas dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karenanya menerima eksepsi para Tergugat mengenai gugatan kabur sehingga dalil Memori Banding Pembanding dengan alasan-alasan tersebut diatas, dapat ditolak dan dikesampingkan karena tidak beralasan menurut hukum;

Halaman 15 dari 19 halaman Putusan Nomor 309/PDT/2025/PT BDG.



Menimbang, bahwa mengenai alasan memori banding Pembanding bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dianggap kurang cukup pertimbangannya karena belum memeriksa pokok perkara, dan karenanya putusan harus dibatalkan, menurut Pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding dalil ini pun tidak beralasan menurut hukum, karena sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara dan terlebih dahulu mempertimbangkan formalitas gugatan, terbukti gugatan penggugat mengandung cacat formal yaitu gugatan tidak jelas atau kabur atau Obscur libel, sehingga eksepsi Tergugat bahwa gugatan kabur atau Obscur libel diterima, karenanya materi perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, karena itu dalil memori banding pembanding inipun patut untuk ditolak dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa mengenai dalil Memori Banding Pembanding yang pada pokoknya menyatakan, bahwa para Tergugat telah melakukan pelanggaran hukum dengan adanya laporan Polisi dengan mendasarkan pada Bukti P – 12, P – 13, P – 14, menurut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding dalil tersebut telah menyangkut materi perkara, sedangkan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama belum memeriksa dan mempertimbangkan materi perkara, karena terbukti gugatan penggugat mengandung cacat formil yaitu gugatan kabur, tidak jelas, atau obscur libel, sehingga dalil memori Banding Pembanding semula Penggugat inipun tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan dapat dikesampingkan;

Menimbang, bahwa mengenai dalil Memori Bandiing Pembanding selebihnya, bahwa keberatan atas Putusan Pengadilan Bekasi No 319/Pdt.G/2024/PN Bks, karena saat ini gugatan PMH dalam perkembangannya dapat diajukan atas dasar adanya hubungan kontraktual (perjanjian) dengan mendasarkan pada adanya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 44/Pdt.G/2014/PN Jaksel, mengenai hal itu adalah hak Penggugat untuk berpendapat dan berdalil seperti itu, namun adalah hak dan kewenangan dari Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama untuk menggunakan Yuris Pudensi Mahkamah Agung yaitu Yurisprudensi Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung No.250 K/Pdt/1984, Putusan Mahkamah Agung No.1145 /K/Pdt/1984 serta Putusan Mahkamah Agung No.1559 K/Pdt/1983 dan Putusan Mahkamah Agung No.1149 K/Sip/1975, dalam mendukung pertimbangan dan dasar Putusannya untuk menyatakan gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas dan atau Obscur Libel dan karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan Pengadilan Tingkat Pertama dalam Penggunaan Yuris Prudensi Mahkamah Agung dalam memutus perkara ini, karena itu dalil memori Pembanding mengenai hal inipun patut untuk ditolak dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa setidaknya-tidaknya dalam Memori Banding Pembanding semula Penggugat tersebut, berisi hal-hal atau didasarkan pada alasan-alasan yang pada pokoknya sebagaimana didalilkan dalam dalil gugatannya dan atau sangkalannya serta mendasarkan pada bukti yang dimilikinya, sehingga dalam Memori Banding Pembanding semula Penggugat tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding tidak menemukan adanya hal-hal baru/fakta-fakta hukum baru, sehingga alasan-alasan Memori Banding Pembanding semula Penggugat tersebut tidak cukup kuat untuk dijadikan dasar membatalkan atau merubah Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, dan memenuhi tuntutan Pembanding semula Penggugat sebagaimana dimohonkan dalam Memori Bandingnya itu, oleh karena itu Memori Banding Pembanding semula Penggugat tersebut dapat ditolak dan dikesampingkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa mengenai Kontra Memori Banding dari Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, dan Terbanding IV semula Tergugat IV, oleh karena inti dari Kontra Memori Banding-Kontra Memori Banding tersebut pada pokoknya antara lain memohon agar Pengadilan Tingkat Banding menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 319/Pdt.G/2024/PN Bks tanggal 20 Februari 2025, sedangkan menurut pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding, Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat

Halaman 17 dari 19 halaman Putusan Nomor 309/PDT/2025/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama telah tepat dan benar, karenanya sependapat dengan pertimbangan dan putusan tersebut, dengan demikian Kontra Memori Banding-Kontra Memori Banding tersebut pada pokoknya mendukung Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, maka beralasan bila Kontra Memori Banding – Kontra Memori Banding tersebut diterima dan karenanya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, oleh karena Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding, sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama bahwa gugatan Penggugat kabur, tidak jelas dan atau obscur libel, maka pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama diambil alih dan dijadikan sebagai dasar pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri, dalam memutus perkara ini ditingkat banding, disertai dan atau dilengkapi dengan tambahan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding sebagaimana diuraikan diatas, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 319/Pdt.G/2024/PN Bks tanggal 20 Februari 2025, beralasan untuk dikuatkan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat, tetap dipihak yang dikalahkan, maka Pembanding semula Penggugat dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dalam Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Banding, HIR, serta Undang-Undang Nomor: 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor : 49 tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta peraturan-peraturan hukum lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

Halaman 18 dari 19 halaman Putusan Nomor 309/PDT/2025/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 319/Pdt.G/2024/PN Bks tanggal 20 Februari 2025 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Senin tanggal 16 Juni 2025, yang terdiri dari **Herman Heller Hutapea, S.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, dengan **R. Matras Supomo S.H., M.H.** dan **H. Baktar Jubri Nasution S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 18 Juni 2025 oleh Majelis Hakim, tersebut dengan dihadiri oleh **Gatot Hadi Purwanto, S.H., M.H.**, sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya, dan putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Bekasi pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

1. R. Matras Supomo S.H., M.H.,

Herman Heller Hutapea, S.H.

2. H. Baktar Jubri Nasution S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Halaman 19 dari 19 halaman Putusan Nomor 309/PDT/2025/PT BDG.



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

Gatot Hadi Purwanto, S.H., M.H.

Halaman 20 dari 19 halaman Putusan Nomor 309/PDT/2025/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)