



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 674/PDT/2024/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang mengadili perkara perdata secara e Court pada Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

H. Aang Sugiri, Pekerja Wiraswasta, beralamat di Kp. Nagrog, RT.05/02, Desa Sukamahi, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Saepul Abu Gozali, S.H., dan Baharuddin Ritonga, S.H., Advokat, Pengacara dan Penasihat Hukum** pada Kantor Hukum "Saepul Abu Gozali, S.H., & Rekan, beralamat di Jl. Swasembada Barat IX No. 25, RT.04, RW.013, Kelurahan Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Administrasi Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 September 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 1285/SK.Pdt/2023/PN Cbi tanggal 5 Oktober 2023, sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

Lawan:

- PT. Putra Adhi Prima**, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Marketing Gallery Vimala Hills, Jl. Puncak Raya Gadok, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, yang diwakili oleh **H. Noer Indradjaja**, selaku Direktur Utama PT. Putra Adhi Prima, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Paulus Hersutanta, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat** pada Kantor Hukum APL Tower Lt.43, Podomoro City, yang beralamat di Jl. Let. Jend. S. Parman, Kav. 28, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Oktober 2023 sebagai **Terbanding semula Tergugat**;
- PT. Duta Raya Kawi Jaya**, semula diketahui beralamat di Gedung Plaza Mutiara Lantai-18, Jl. Lingkar Megakuningan, Kav. E No.12, Jakarta

Halaman 1 dari 10 Putusan Nomor 674/PDT/2024/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan, sekarang alamatnya sudah tidak diketahui lagi secara pasti baik di dalam maupun di luar Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;

3. **Kepala Desa Sukamahi**, beralamat di Jl. Cikopo Selatan, No. 54, Desa Sukamahi, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, yang diwakili oleh Mamat, S.E., selaku Kepala Desa Sukamahi, sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;
4. **PPAT Camat Kecamatan Megamendung**, beralamat di Jl. Letnan Suryanta No. 9, Sukamahi, di Megamendung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, yang diwakili oleh Drs. Acep Sajidin, M.Si., selaku Camat Megamendung, sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;
5. **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor**, beralamat di Jl. Tegar Beriman, Cibinong, Kabupaten Bogor, sebagai Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV;
6. **PT. Bank Negara Indonesia (Persero)**, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jl. Jendral Sudirman No.1, Kav.1, RT.1/RW.8, Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, 10220, yang diwakili oleh Sandy Dwinanto, S.H., M.M., selaku Pemimpin Divisi Legal PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, disebut sebagai Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V;
7. **Pemerintah RI Cq. Kementerian Keuangan RI Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Barat Cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor**, beralamat di Veteran No. 45, Kota Bogor, sebagai Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI;
8. **Hj. Sukmawati. S**, Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jl. Cirendeu Permai-V, RT.006/02, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Kota Administrasi Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Djafar Ely, S.H. dan Taufik Malawat, S.H.I, M.H., Para Advokat, Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Jevo Raya Nusantara (JRN) law Firm, yang beralamat di Perum BTN, Jalan

Halaman 2 dari 10 Putusan Nomor 674/PDT/2024/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nipah Raya, Blok AS 13, No. 21, Jatisampurna, Kota Bekasi, Jawa Barat,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Oktober 2023, sebagai
Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor
674/PDT/2024/PT BDG tanggal 24 Oktober 2024 dan 11 November 2024,
tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Membaca berkas perkara Nomor 674/PDT/2024/PT BDG jo Putusan
Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 322/Pdt.G/2023/PN Cbi tanggal 12
September 2024 dan surat-surat lain yang berkenaan dengan perkara ini
sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara
seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong
Nomor 322/Pdt.G/2023/PN Cbi tanggal 12 September 2024, yang amarnya
sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat V;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah
Rp 3.097.000,- (tiga juta sembilan puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor
322/Pdt.G/2023/PN Cbi tanggal 12 September 2024 diucapkan, Pembanding
semula Penggugat menyatakan banding secara Elektronik, sebagaimana
ternyata dari Akta Permohonan Banding e-court Nomor 322/Pdt.G/2023/PN Cbi

Halaman 3 dari 10 Putusan Nomor 674/PDT/2024/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat oleh Eko Suharjono, Panitera pada Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 18 September 2024. Permohonan banding tersebut disertai memori banding tertanggal 23 September 2024 dan telah diberitahukan melalui surat tercatat kepada Terbanding semula Tergugat dan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat tanggal 24 dan 26 September 2024 ;

Bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan sesuai Relas Pemberitahuan Permohonan Banding, yang diberitahukan secara elektronik dan tercatat melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Cibinong kepada Terbanding dan Turut Terbanding, pada tanggal 19 September 2024 ;

Bahwa terhadap Memori Banding tersebut, Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII, mengajukan kontra memori banding tertanggal 2 Oktober 2024, dan telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 10 Oktober 2024;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

1. Menerima dan mengabulkan Memori Banding dari Pembanding/Penggugat seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 322/Pdt.G/2023/PN Cbi tanggal 12 September 2024;

Halaman 4 dari 10 Putusan Nomor 674/PDT/2024/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat II, III, IV, V seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual-Beli No.82/2006 Tanggal 4 April 2006 antara Penggugat dengan Turut Tergugat-VII atas sebidang tanah milik adat SPPT/PBB Nop.32.03.091.009.009-0295.0 seluas $\pm 2.000 \text{ M}^2$ yang terletak di Kp. Sudimampir RT.004/01 Desa Sukamahi, Kec. Megamendung, Kab. Bogor, dengan batas-batas:
Sebelah Utara : Tanah Faried Effendi;
Sebelah Timur : Tanah Ade;
Sebelah Selatan : Selokan;
Sebelah Barat : Tanah Dudu;
Adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan segala surat-surat yang dipergunakan Turut Tergugat-I untuk mengakui sebagai pemilik atas tanah sengketa seluas $\pm 2.000 \text{ M}^2$ dan untuk mengalihkan /menjaminkan hak Kepada Turut Tergugat-V adalah Cacat hukum, tidak berkekuatan hukum;
4. Menyatakan Risalah Lelang No : 338/2007 tanggal 27 Desember 2007 adalah Cacat Hukum dan tidak berkekuatan hukum;
5. Menyatakan Tergugat sebagai Pembeli Lelang yang beritikad buruk;
6. Menyatakan Surat pernyataan penguasaan fisik tanah tertanggal 13 Nopember 2009 (Sporadik) dari Tergugat adalah Cacat hukum;
7. Menyatakan Surat keterangan tanah tidak sengketa dari Kepala Desa Sukamahi No.593/63/XI/2009 tanggal 20 Nopember 2009 Adalah Cacat hukum;
8. Menyatakan:

Halaman 5 dari 10 Putusan Nomor 674/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

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 81/Desa Sukamahi Seluas 5.349 M² atas nama PT. Putra Adhi Prima;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 83/Desa Sukamahi Seluas 3.529 M² atas nama PT. Putra Adhi Prima;
 - c. Sertipikat hak Guna Bangunan No: 84/Desa Sukamahi Seluas: 2.773 M² atas nama PT. Putra Adhi Prima;
 - d. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 85/Desa Sukamahi Seluas 546 M² atas nama PT. Putra Adhi Prima;
 - e. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 110/Desa Sukamahi Seluas 2.280 M² atas nama PT. Putra Adhi Prima;
 - f. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor :118/Desa Sukamahi Seluas 15.050 M² atas nama PT. Putra Adhi Prima;
 - g. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor :119/Desa Sukamahi Seluas 7.311M² atas nama PT. Putra Adhi Prima;
- Adalah Cacat hukum, tidak berkekuatan hukum;
9. Menyatakan Tergugat Dan Turut Tergugat-I,IV,V,VI telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 10. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 3.040.000.000,- (Tiga milyar empat puluh juta rupiah) Dengan seketika dan sekaligus terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;
 11. Menghukum Turut Tergugat-IV untuk menghapus/mencoret Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 81, 83, 84, 85, 110, 118, 119, /Desa Sukamahi atas nama Tergugat dari buku Tanah yang terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;
 12. Menghukum Turut Tergugat –II, III, VII untuk patuh dan taat terhadap putusan ini;

Halaman 6 dari 10 Putusan Nomor 674/PDT/2024/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sejumlah Rp.1.000.000/hari kepada Penggugat atas kelalaian nya tidak melaksanakan putusan ini;
14. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini.

Dan atau apabila Ketua Pengadilan Tinggi Bandung berpendapat lain Pemanding/Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*Eq aequo et bono*);

Menimbang bahwa selengkapnya Memori Banding Pemanding semula Penggugat tertanggal 23 September 2024 merupakan satu kesatuan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII mengajukan Kontra Memori Banding, yang pada pokoknya memohon sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Kontra Memori Banding dari Turut Terbanding VII/Turut Tergugat VII seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 322/Pdt.G/2023/PN Cbi tanggal 12 September 2024;

MANGADILI SENDIRI :

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat II, III, IV, V seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya
2. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini.

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri

Halaman 7 dari 10 Putusan Nomor 674/PDT/2024/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cibinong Nomor 322/Pdt.G/2023/PN Cbi tanggal 12 September 2024, memori banding dari Pembanding semula Penggugat serta Kontra memori banding Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui

pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang bahwa dalam pertimbangan Hukumnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong diantaranya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- bahwa oleh karena Penggugat sudah menjual tanahnya kepada Tergugat VII pada tahun 2006, dan sekarang ini Tergugat telah membeli tanah, diantaranya tanah seluas $\pm 2000m^2$ secara lelang, maka seharusnya yang merasa mempunyai hak atas obyek tanah milik adat seluas $\pm 2000 M^2$ yang terletak di Kp.Sudimampir RT.004 /RW.01 Desa Sukamahi. Megamendung Kab.Bogor adalah Tergugat VII, yang mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat dan para Turut Tergugat, ditambah dengan hasil Pemeriksaan Setempat, terlihat tanah objek sengketa saat ini berada dalam penguasaan Turut Tergugat VII, dan hal tersebut dibenarkan oleh Prinsipal Penggugat yang hadir saat itu;
- bahwa M. Yahya Harahap S.H., didalam bukunya yang berjudul Hukum acara Perdata, menerangkan bahwa yang bertindak sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dari kapasitas yang tepat menurut hukum, keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat dinyatakan sebagai *error in persona*;
- bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, oleh karena Penggugat dalam perkara Aquo tidak memiliki kapasitas dalam mengajukan gugatan, oleh karena Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum terhadap obyek tanah milik adat seluas $\pm 2000 M^2$ yang terletak di

Halaman 8 dari 10 Putusan Nomor 674/PDT/2024/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kp.Sudimampir RT.004/RW.01 Desa Sukamahi Megamendung Kab.Bogor, karena tanah tersebut sudah dijual oleh Penggugat kepada Turut Tergugat VII, maka majelis hakim berpendapat bahwa Gugatan Penggugat memiliki cacat formil yaitu Penggugat tidak mempunyai Legal Standing untuk mengajukan Gugatan, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka dalil-dalil keberatan Pembanding semula Penggugat sebagaimana tersebut dalam memori banding haruslah dinyatakan tidak berdasar hukum dan harus ditolak seluruhnya;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 322/Pdt.G/2023/PN Cbi tanggal 12 September 2024 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan maka Pembanding semula Penggugat harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura jo 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;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 322/Pdt.G/2023/PN Cbi tanggal 12 September 2024 , yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua Tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 9 dari 10 Putusan Nomor 674/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

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari : Selasa, tanggal 19 November 2024, yang terdiri dari Made Sutrisna, S.H.,M.Hum. sebagai Hakim Ketua, Jesayas Tarigan, S.H., M.Hum. 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 20 November 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Rosmalinda, S.H.,M.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 Cibinong, pada hari dan tanggal itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Jesayas Tarigan, S.H., M.Hum.

Made Sutrisna, S.H.,M.Hum.

TTD

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

Panitera Pengganti,

TTD

Rosmalinda, S.H.,M.H.

Perincian biaya perkara :

- | | |
|------------------|--|
| 1. Materai | Rp. 10.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp. 10.000,00 |
| 3. Proses | <u>Rp. 130.000,00</u> + |
| Jumlah | Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah). |

Halaman 10 dari 10 Putusan Nomor 674/PDT/2024/PT.BDG.

