



**PUTUSAN**  
**Nomor: 687/PDT/2021/PT BDG.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

- 1. H. DODDI MULYADI A.R.**, bertempat tinggal di Jl. PHH Mustofa No. 148 RT 007/RW 004, Kelurahan Padasuka, Kecamatan Cibeunying Kidul, Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat I**; Dalam hal ini **Pembanding semula Penggugat I**, memberikan kuasa kepada Dr. Saut Taruli Tua Panggabean, S.H., M.H., Gokkon Titus Timbul, S.H., Bayu Diniar Sari, S.H., Para Advokat dari Kantor Hukum DR. ROELY PANGGABEAN, S.H., M.H. & REKAN, yang beralamat kantor di Jalan Veteran Nomor 14 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.1247/SKK/RP/2020 tanggal 22 September 2020, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat I**;

Lawan:

- 1. BUDI SANTOSO**, bertempat tinggal di Jalan Tanjungsari Asri Timur II Nomor 8 Rt 002 Rw 006 Kelurahan Antapani Wetan, Kecamatan Antapani, Kota Bandung, saat ini bertempat tinggal di Jalan Terusan Jakarta Nomor 189 Rt 01 Rw 03 Antapani, Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;
- 2. MEILENNY EFFENDI**, bertempat tinggal di Jalan Tanjungsari Asri Timur II Nomor 8 Rt 002 Rw 006 Kelurahan Antapani Wetan, Kecamatan Antapani, Kota Bandung, saat ini bertempat tinggal di Jalan Terusan Jakarta Nomor 189 Rt 01 Rw 03 Antapani, Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;
- 3. NOTARIS ARIE PRIO BUNTORO, S.H., M.Kn**, beralamat di Jalan Laswi No. 42, Kelurahan Cibangkong, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I**;

Halaman 1 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/PT.BDG.



4. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BANDUNG**, beralamat di Jalan beralamat di Jalan Soekarno-Hatta Nomor 586, Sekejati, Buahbatu, Kota Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dindin Saripudin, S.H., Yati Nurhayati, S.H., Lilis Rostini, S.Sit., Rusmiyati, S.H., Dicki Iskandar, Andi Syaqirah, KS., Kadar Muslim, Eti Komaryati, untuk bersama-sama maupun sendiri-sendiri mewakili Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kota Bandung, beralamat di Jalan Soekarno-Hatta Nomor 586 Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1633/Sku-32.73.MP.01.01/XII/2019 tanggal 11 Desember 2019, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II**;
5. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA & LELANG KOTA BANDUNG**, berkedudukan di GKN Gedung N Lt 3 114 Jalan Asia Afrika Kel. Cikawao Kec. Lengkung Kota Bandung, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Yulianto, S.AP., Msi., Keni Kurniasih, S.H., Fildzah Rio, S.H., untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung beralamat di Gedung N lantai III Gedung Keuangan Negara Jalan Asia Afrika Nomor 114 Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-92/MK.6/WKN.08/2019, tanggal 18 Desember 2020 selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III**;
6. **TEGOEH BOEDIYONO, S.Amd**, alamat di Jalan Celebration Garden Blok AC-2 Nomor 20 Grand Wisata Bekasi Kab. Bekasi, dalam hal ini memberikan Kuasa Kepada Helmi Yuniar, S.H., Ari Sukma Drajat, S.H. dan Muhammad Ikhsan Pohan, S.H., Advokat pada Kantor Advokat "HELMI&REKAN" alamat di Jalan Atlas VI Nomor 3 Antapani Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 0973/SK-H&R/XII/2019 tanggal 8 Desember 2019, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV**;
7. **ERNAWATI**, bertempat tinggal di Jl. Komp. Griya Caraka Blok D No. 44, RT 004/RW 005, Kelurahan Cisaranten Endah, Kecamatan Arcamanik,



Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding V semula Penggugat II**;

8. **NINA FATIMAH KATRINA**, bertempat tinggal di Jl. Renang No. 21 RT 001/RW 001, Kelurahan Cisaranten Endah, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding VI semula Penggugat III**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 30 Desember 2021 Nomor 687/PDT/2021/PT BDG tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Telah membaca berkas perkara Nomor 472/Pdt.G/2019/PN Bdg, dan surat-surat lain yang berkenaan dengan perkara ini sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA:**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 November 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus pada tanggal 8 November 2019 dalam Register Nomor 472/Pdt.G/2019/PN Bdg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 8 tertanggal 5 September 2016 dan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 10 tertanggal 5 September 2016, yang mana kedua-duanya dibuat oleh dan dihadapan Notaris Arie Prio Buntoro, S.H., M.Kn Notaris Bandung (**TURUT TERGUGAT I**) telah terjadi kesepakatan jual beli antara Budi Santoso (**TERGUGAT I**), Meilenny Effendi (**TERGUGAT II**) *selaku Penjual* dengan H. Doddi Mulyadi A.R. (**PENGGUGAT I**), Ernawati (**PENGGUGAT II**), Nina Fatimah K. (**PENGGUGAT III**) *selaku Pembeli* atas tanah dan bangunan (*selanjutnya disebut objek perkara*) sebagaimana dimaksud pada:
  - a. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 224/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl. Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 10-6-



2000 (sepuluh Juni dua ribu) Nomor 191/Antapani/2000 seluas 208 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan meter persegi) atas nama Budi Santoso dengan harga Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah).

- b. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 589/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl. Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 08-01-2009 (delapan Januari dua ribu sembilan) Nomor 00002/2009 seluas 126 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh enam meter persegi) atas nama Meilenny Effendi dengan harga Rp. 1.025.000.000,- (satu milyar dua puluh lima juta rupiah).

Terkait dengan Akta Pengikatan Jual Beli atas objek perkara *a quo* tersebut telah ditindaklanjuti pula dengan adanya Akta Kuasa Menjual/Melepaskan Hak No. 9 tertanggal 5 September 2016 dan Akta Kuasa Menjual/Melepaskan Hak No. 11 tertanggal 5 September 2016 yang mana kedua-duanya dibuat oleh dan dihadapan Notaris Arie Prio Buntoro, S.H., M.Kn (**TURUT TERGUGAT I**).

2. Bahwa terkait dengan kesepakatan jual beli objek perkara *a quo* tersebut **pembayarannya telah dilunasi** sebagaimana secara jelas dan tegas dinyatakan pada Pasal 1 dari Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 8 tertanggal 5 September 2016 dan Pasal 1 Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 10 tertanggal 5 September 2016.
3. Bahwa Pengikatan Jual Beli objek perkara *a quo* telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Oleh karena itu Pengikatan Jual Beli objek perkara *a quo* adalah sah dan **PARA PENGGUGAT** selaku pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum.

Mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim berkenan memperhatikan Yurisprudensi untuk dijadikan salah satu dasar pertimbangan, yakni **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230/K/Sip/1980** tanggal 29 Maret 1982 yang menyatakan "**pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum**".

4. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 8 tertanggal 5 September 2016 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 10 tertanggal 5 September 2016 atas objek perkara *a quo* telah dibuat secara sah.

Pasal 1338 KUHPdata menyatakan:

*"Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu Perjanjian tidak dapat*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, sepanjang memenuhi syarat seperti yang diatur oleh Perundang-undangan, maka berlaku ketentuan tentang perikatan."*

5. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 8 tertanggal 5 September 2016, Akta Pengikatan Jual Beli No. 10 tertanggal 5 September 2016, Akta Kuasa Menjual/Melepaskan Hak No. 9 tertanggal 5 September 2016, Akta Kuasa
6. Menjual/Melepaskan Hak No. 11 tertanggal 5 September 2016 dan Sertifikat Hak Milik No. 224/Kelurahan Antapani Wetan, Sertifikat Hak Milik No. 589/Kelurahan Antapani Wetan atas objek perkara *a quo* sampai saat ini merupakan akta otentik yang mana keabsahannya secara hukum masih berlaku dan dikuasai seutuhnya oleh **PARA PENGGUGAT**.
7. Bahwa setelah dibuat dan ditandatanganinya Akta Pengikatan Jual Beli No. 8 tertanggal 5 September 2016, Akta Pengikatan Jual Beli No. 10 tertanggal 5 September 2016, Akta Kuasa Menjual/Melepaskan Hak No. 9 tertanggal 5 September 2016, Akta Kuasa Menjual/Melepaskan Hak No. 11 tertanggal 5 September 2016, **PENGGUGAT I** menempati/menguasai objek perkara hingga saat ini. Oleh karena itu perbuatan **PENGGUGAT I** menempati/menguasai objek perkara *a quo* adalah sah dan beralasan hukum.
8. Bahwa Pasal 2 huruf (a), (b) dan (c) Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 8 tertanggal 5 September 2016 dan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 10 tertanggal 5 September 2016 secara tegas antara lain menyatakan:
  - a. Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu terhitung mulai hari jual beli dilaksanakan menjadi milik Pihak Kedua, tetapi segala keuntungan atau kerugian yang didapat atau diderita dengannya, terhitung mulai hari ini menjadi hak serta tanggungan Pihak Kedua.
  - b. Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu berpindah tangan kepada Pihak Kedua dalam keadaan tanggal hari ini.
  - c. Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu harus diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dan bebas dari beban apapun serta bebas dari sitaan-sitaan.
9. Bahwa hingga gugatan ini diajukan/didaftarkan di Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus terhadap objek perkara *a quo* tidak dapat ditindaklanjuti menjadi Akta Jual Beli (AJB) karena objek perkara *a quo* dalam status terblokir akibat permasalahan hukum antara **PARA**

Halaman 5 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





**TERGUGAT** dengan **TURUT TERGUGAT IV** sebagaimana Register Perkara Nomor: 310/Pdt.G/2016/PN.Bdg jo. Penetapan Sita Jaminan No. 310/Pdt.G/2016/PN.Bdg tertanggal 18 Oktober 2016.

10. Bahwa tidak dapat ditindaklanjutnya kesepakatan jual beli objek perkara *a quo* menjadi Akta Jual Beli (AJB) karena objek perkara *a quo* dalam status diblokir merupakan bukti bahwa **PARA TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi** kepada **PARA PENGGUGAT**, khususnya terhadap apa yang telah disepakati pada Pasal 2 huruf (c) Akta Pengikatan Jual Beli No. 8 tertanggal 5 September 2016 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 10 tertanggal 5 September 2016.

11. Bahwa Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUHPerdata) menyatakan:

Pasal 1238 KUHPerdata:

*"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."*

Pasal 1243 KUHPerdata:

*"Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya."*

12. Bahwa akibat perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh **PARA TERGUGAT** telah menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil kepada **PARA PENGGUGAT** sebesar Rp. 4.325.000.000,- (empat milyar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah), yakni:

**a. Kerugian Materiil**

Adapun kerugian materiil **PARA PENGGUGAT** adalah sebesar Rp. 2.325.000.000,- (dua milyar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah).

**b. Kerugian Immateriil**

Akibat tidak terealisasinya Akta Jual Beli (AJB) ke atas nama **PARA PENGGUGAT** tersebut telah mengakibatkan kerugian immateriil berupa terganggunya ketenangan hidup, beban moril yang diemban karena harus bolak balik menghadiri proses persidangan di Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, kehilangan waktu karena mengurus atau menyelesaikan perkara ini yang mana seharusnya waktu tersebut dapat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

digunakan untuk mengurus pekerjaan lain yang lebih produktif, sehingga kerugian immateril **PARA PENGGUGAT** sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).

13. Bahwa untuk menjaga Gugatan ini tidak sia-sia atau *illusionir* serta untuk mencegah bertambahnya jumlah kerugian yang dialami oleh **PARA PENGGUGAT** maka perlu adanya sita jaminan (*conserveitoir beslag*) yang diletakan oleh Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus melalui Juru Sita Pengadilan atas:
  - a. Tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang melekat diatasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 224/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl. Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 10-6-2000 (sepuluh Juni dua ribu) Nomor 191/Antapani/2000 seluas 208 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan meter persegi) atas nama Budi Santoso.
  - b. Tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang melekat diatasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 589/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl. Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 08-01-2009 (delapan Januari dua ribu sembilan) Nomor 00002/2009 seluas 126 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh enam meter persegi) atas nama Meilenny Effendi.
14. Bahwa terhadap objek perkara *a quo* saat ini dalam status Sita Jaminan (*conserveitoir beslag*) sebagaimana Surat Penetapan Sita Jaminan No. 310/Pdt.G/2016/PN.Bdg tertanggal 18 Oktober 2016 terkait dengan Perkara No. 310/Pdt.G/2016/PN.Bdg antara Budi Santoso (**TERGUGAT I**), Meilenny Effendy (**TERGUGAT II**) dengan Tegoeh Boediyono, S.Amd (**TURUT TERGUGAT IV**) yang mana saat ini sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).
15. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas adalah beralasan untuk **PARA PENGGUGAT** meminta agar pelaksanaan eksekusi dalam Perkara No. 310/Pdt.G/2016/PN.Bdg jo. Penetapan Sita Jaminan No. 310/Pdt.G/2016/PN.Bdg tertanggal 18 Oktober 2016 untuk ditunda hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) terhadap gugatan ini, demi terhindarnya permasalahan hukum baru di kemudian hari terkait dengan objek perkara mengingat **gugatan ini berkaitan erat**

Halaman 7 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/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)



*dengan kepemilikan objek perkara a quo* yang tertunda akibat ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh **PARA TERGUGAT**.

16. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, oleh karena Gugatan ini didukung oleh alat bukti yang *otentik*, maka sangat beralasan apabila putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar bij Voorraad*), meskipun terdapat upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi ataupun upaya hukum lainnya.
17. Bahwa mengingat **PARA TERGUGAT** telah terbukti melakukan perbuatan wanprestasi, maka cukup patut dan adil serta sangat beralasan apabila **PARA TERGUGAT** dibebankan untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan apa yang terurai di atas, **PARA PENGGUGAT** memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

**DALAM PROVISI**

1. Menyatakan dan menetapkan sita jaminan atas objek perkara, yakni:
  - a. Tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang melekat di atasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 224/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl. Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 10-6-2000 (sepuluh Juni dua ribu) Nomor 191/Antapani/2000 seluas 208 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan meter persegi) atas nama Budi Santoso.
  - b. Tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang melekat di atasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 589/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl. Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 08-01-2009 (delapan Januari dua ribu sembilan) Nomor 00002/2009 seluas 126 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh enam meter persegi) atas nama Meilenny Effendi.
2. Menyatakan dan menetapkan penundaan pelaksanaan eksekusi Perkara No. 310/Pdt.G/2016/PN.Bdg *jo.* Surat Penetapan Sita Jaminan No. 310/Pdt.G/2016/PN.Bdg tertanggal 18 Oktober 2016 ditunda hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) terhadap gugatan ini.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

### PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga Akta Pengikatan Jual Beli No. 8 tertanggal 5 September 2016, Akta Pengikatan Jual Beli No. 10 tertanggal 5 September 2016, Akta Kuasa Menjual/Melepaskan Hak No. 9 tertanggal 5 September 2016 dan Akta Kuasa Menjual/Melepaskan Hak No. 11 tertanggal 5 September 2016 yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan Notaris Arie Prio Buntoro, S.H., M.Kn.
3. Menyatakan PARA PENGGUGAT merupakan pembeli yang beritikad baik.
4. Menyatakan dan menetapkan secara hukum objek perkara adalah sah hak milik PARA PENGGUGAT, yakni:
  - a. Tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang melekat di atasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 224/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl. Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 10-6-2000 (sepuluh Juni dua ribu) Nomor 191/Antapani/2000 seluas 208 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan meter persegi) atas nama Budi Santoso.
  - b. Tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang melekat di atasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 589/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl. Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 08-01-2009 (delapan Januari dua ribu sembilan) Nomor 00002/2009 seluas 126 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh enam meter persegi) atas nama Meilenny Effendi.
5. Menyatakan perbuatan PARA PENGGUGAT menempati/menguasai objek perkara adalah sah dan beralasan hukum.
6. Menyatakan TERGUGAT I & TERGUGAT II melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi kepada PARA PENGGUGAT karena Pengikatan Jual Beli (PJB) objek perkara *a quo* tidak dapat ditindaklanjuti menjadi Akta Jual Beli (AJB).
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan di atas objek perkara, yakni:
  - a. Tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang melekat di atasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.

Halaman 9 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



224/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl. Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 10-6-2000 (sepuluh Juni dua ribu) Nomor 191/Antapani/2000 seluas 208 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan meter persegi) atas nama Budi Santoso.

b. Tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang melekat di atasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 589/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl. Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 08-01-2009 (delapan Januari dua ribu sembilan) Nomor 00002/2009 seluas 126 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh enam meter persegi) atas nama Meilenny Effendi.

**8.** Menyatakan dan memerintahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Bandung untuk melakukan pencatatan balik nama:

a. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 224/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl. Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 10-6-2000 (sepuluh Juni dua ribu) Nomor 191/Antapani/2000 seluas 208 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan meter persegi) atas nama Budi Santoso.

b. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 589/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl. Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 08-01-2009 (delapan Januari dua ribu sembilan) Nomor 00002/2009 seluas 126 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh enam meter persegi) atas nama Meilenny Effendi.

Untuk dibaliknama ke atas nama H. Doddi Mulyadi A.R. (PENGGUGAT I), Ernawati (PENGGUGAT II) dan Nina Fatimah K. (PENGGUGAT III).

**9.** Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateril kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 4.325.000.000,- (empat milyar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) secara tunai dan sekaligus.

a. Kerugian Materiil

Adapun kerugian materiil PARA PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 2.325.000.000,- (dua milyar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah).

b. Kerugian Immateril

Akibat tidak terealisasinya Akta Jual Beli (AJB) ke atas nama PARA PENGGUGAT tersebut telah mengakibatkan kerugian immateril berupa



terganggunya ketenangan hidup, beban moril yang diemban karena harus bolak balik menghadiri proses persidangan di Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, kehilangan waktu karena mengurus atau menyelesaikan perkara ini yang mana seharusnya waktu tersebut dapat digunakan untuk mengurus pekerjaan lain yang lebih produktif, sehingga kerugian immateril PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).

10. Menghukum TURUT TERGUGAT I, II, III, IV untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan dalam Perkara ini.
11. Menyatakan Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi ataupun upaya hukum lainnya.
12. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara ini.

#### SUBSIDAIR

Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan JAWABAN pada tanggal 10 Maret 2020 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat sebagaimana terurai di atas, Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagaimana tertuang dalam surat jawabannya tertanggal 31 Maret 2020 yang berbunyi sebagai berikut:

#### I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dan menguntungkan Turut Tergugat II;
2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUURE LIBBELE*)  
Bahwa, apa yang didalilkan dalam gugatan Para Penggugat adalah tentang utang piutang antara para penggugat dengan Para Tergugat dengan objek sengketa adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 224/ Kelurahan Antapani Wetan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 589/ Kelurahan Antapani Wetan. Bahwa petitum perkara a quo objeknya bukanlah tentang proses penerbitan Sertipikat;



Bahwa tidak relevan karena tugas pokok Turut Tergugat II antara lain menerbitkan maupun mencatat segala bentuk perbuatan hukum baik peralihan hak maupun perbuatan hukum lainnya maupun catatan-catatan lain yang berhubungan dengan sertipikat baik pada buku tanah maupun pada sertipikat atas dasar permohonan, telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa segala apa yang diuraikan oleh Turut Tergugat II dalam bagian eksepsi mohon dianggap berlaku mutatis mutandis dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah pula didalilkan dalam bagian pokok perkaranya;
2. Menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali apa yang diakui oleh Turut Tergugat II dengan tegas dan bulat.
3. Bahwa gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah mempermasalahkan *tentang gugatan Wanprestasi yang dilakukan Para Tergugat karena tidak menindaklanjuti Akta Pengikatan Jual beli (APJB) Nomor : 8, tertanggal 5 september 2016 dan Akta Pengikatan Jual beli (APJB) Nomor 10, tertanggal 5 September 2016 antara Para Penggugat dan Para Tergugat dengan dibuatkan Akta Jual Beli padahal objek perkara a quo pembayarannya telah dilunasi oleh Para Penggugat, Bahwa objek sengketa a quo adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 224/ Kelurahan Antapani Wetan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 589/ Kelurahan Antapani Wetan, tidak dapat ditindak lanjuti dengan Akta Jual Beli karena dalam Status terblokir akibat Permasalahan hukum antara Para Tergugat dengan Turut Tergugat IV sebagaimana Register Perkara Nomor : 310/Pdt.G/2016/PN.Bdg Jo. Penetapan Sita Jaminan Nomor : 310/Pdt.G/2016/PN.Bdg tanggal 18 Oktober 2016 sesuai dengan isi posita gugatan Para Penggugat halaman 5 point 8. Bahwa Turut Tergugat II sebagai subyek hukum berdasarkan kewenangan yang dimiliki akan tuduk dan patuh atas segala isi Putusan dari Majelis Hakim yang memutuskan Perkara aquo ini.*
4. Bahwa sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 Ayat (1) menyatakan sertipikat merupakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan dan sertifikat merupakan alat pembuktian yang sempurna.

5. Bahwa untuk mendukung Jawaban Turut Tergugat II dan Memperjelas pokok permasalahan aquo sesuai data yang pada Kantor Turut Tergugat II, berikut ini riwayat terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 224/ Kelurahan Antapani Wetan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 589/ Kelurahan Antapani Wetan, sebagai berikut :

A. Sertipikat Hak Milik Nomor 224/ Kelurahan Antapani Wetan :

- a. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 224/ Kelurahan Antapani Wetan semula adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 5596/ Kelurahan Antapani, terbit tanggal 30-06-2000 Surat Ukur Nomor 191/Antapani/2000 seluas 208 M<sup>2</sup>, semula tercatat atas nama 1. DARSIH SUMIATI, 2. EUIS SUNARSIH, 3. ASEP SURYANA, terletak di Jalan Tanjungsari/Blok Burahol Kelurahan Antapani, Kecamatan Cicadas, Kotamadya Bandung semula tanah tersebut berasal dari Pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5546/Antapani;
- b. Kemudian dialihkan haknya dari 1. DARSIH SUMIATI, 2. EUIS SUNARSIH, 3. ASEP SURYANA kepada DOKTORANDUS EDI JUNAEDI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 169/2001 tanggal 16-04-2001 yang dibuat dan dihadapan Notaris Lily Marini Sari, SH, CH selaku PPAT Pengganti, peralihannya dicatat tanggal 17-05-2001;
- c. Bahwa pada tanggal 02-08-2005 telah dipasang Hak Tanggungan Nomor 5968/2005 Peringkat Pertama berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 18-07-2005 Nomor : 129/2005 yang dibuat oleh PPAT Ny. Popy Kuntari Sutresna, SH, M. Hum atas nama PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA BARAT, BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI BANDUNG;
- d. Bahwa pada tanggal 16-05-2006 telah dipasang Hak Tanggungan Nomor 2868/2006 Peringkat 2 (Kedua) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 27-04-2006 Nomor : 23/2006 yang dibuat oleh PPAT Ny. Popy Kuntari Sutresna, SH, M. Hum atas nama PT. BANK PEMBANGUNAN

Halaman 13 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/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

DAERAH JAWA BARAT, BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR  
PUSAT DI BANDUNG;

- e. Bahwa pada tanggal 02-08-2005 telah dipasang Hak Tanggungan Nomor 5968/2005 Peringkat 3 (Ketiga) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 18-10-2006 Nomor : 72/2006 yang dibuat oleh PPAT Ny. Popy Kuntari Sutresna, SH, M. Hum atas nama PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA BARAT, BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI BANDUNG;
- f. Bahwa pada tanggal 05-07-2007 telah dipasang Hak Tanggungan Nomor 5245/2007 Peringkat 4 (Keempat) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 19-06-2007 Nomor : 42/2007 yang dibuat oleh PPAT Ny. Popy Kuntari Sutresna, SH, M. Hum atas nama PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA BARAT, BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI BANDUNG;
- g. Bahwa pada tanggal 04-05-2008 dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya tanggal 17-01-2008, Nomor : 021/TAM-Krd/2008 dari PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA BARAT CABANG TAMANSARI sehingga Hak Tanggungan Nomor 5968/2005, Hak Tanggungan Nomor 2868/2006, Hak Tanggungan Nomor 7266/2006 dan Hak Tanggungan Nomor 5245/2007 dihapus;
- h. Perbaiki Data Berdasarkan Surat Keterangan dari Kelurahan Antapani Wetan tanggal 28-01-2008 Nomor : 030/UM/Kel-Anwet/I/08 Sertipikat Hak Milik Nomor : 5596/ Kelurahan Antapani berubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor : 224/ Kelurahan Antapani Wetan;
- i. Bahwa pada tanggal 12-3-2008 telah dipasang Hak Tanggungan Nomor 2269/2008 Peringkat I (Pertama) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 29-02-2008 Nomor : 07/2008 yang dibuat oleh PPAT Ny. Popy Kuntari Sutresna, SH, M. Hum atas nama PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA BARAT DAN BANTEN TBK, BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI BANDUNG;
- j. Bahwa pada tanggal 11-03-2009 dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya

Halaman 14 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/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)



tanggal 19-01-2009, Nomor : 022/Pkr-Ad/2009 dari PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA BARAT DAN BANTEN CABANG UTAMA BANDUNG sehingga Hak Tanggungan Nomor 2269/2008 dihapus;

k. Bahwa pada tanggal 18-03-2009 telah dipasang Hak Tanggungan Nomor 1520/2009 Peringkat I (Pertama) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 19-02-2009 Nomor : 3/2009 yang dibuat oleh PPAT Elsy Javanka, SH atas nama PT. BANK BUKOPIN TBK, BERKEDUDUKAN DI JAKARTA;

l. Bahwa pada tanggal 19-04-2010 dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya tanggal 30-03-2010, Nomor : 181/PINCAB/CAB-BDG/III/2010 dari PT. BANK SYARIAH BUKOPIN CABANG BANDUNG, sehingga Hak Tanggungan Nomor 1520/2009 dihapus;

m. Kemudian dialihkan haknya dari DOKTORANDUS EDI JUNAEDI kepada BUDI SANTOSO berdasarkan Akta Jual Beli No : 21/2010 tanggal 03-05-2010 yang dibuat dan dihadapan Jeanny Suzanna Yusman, SH selaku PPAT, dicatat peralihannya tanggal 16-06-2010;

n. Bahwa pada tanggal 24-01-2012 telah dipasang Hak Tanggungan Nomor 700/2012 Peringkat I (Pertama) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 21-10-2011 Nomor : 650/2011 yang dibuat oleh PPAT Erni Kencanawati, SH., MH atas nama PT. BANK MEGA TBK, BERKEDUDUKAN DI JAKARTA;

o. Bahwa pada tanggal 20-07-2012 dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya tanggal 05-06-2012, Nomor : 675/ROYA/WIL-BDG/12 dari PT. BANK MEGA TBK KANTOR WILAYAH BANDUNG, sehingga Hak Tanggungan Nomor 700/2012 dihapus;

p. Bahwa pada tanggal 27-07-2012 telah dipasang Hak Tanggungan Nomor 8912/2012 Peringkat I (Pertama) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 02-07-2012 Nomor : 542/2012 yang dibuat oleh PPAT Helly Yuniarti Basuki, SH., atas nama PT. BANK CENTRAL ASIA TBK (TERBUKA), BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI JAKARTA PUSAT;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

q. Bahwa pada tanggal 04-07-2013 telah dipasang Hak Tanggungan Nomor 7883/2013 Peringkat 2 (Kedua) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 11-06-2013 Nomor : 157/2013 yang dibuat oleh PPAT Diana Indrawati Hermawan, SH., atas nama PT. BANK CENTRAL ASIA TBK (TERBUKA), BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI JAKARTA PUSAT;

r. Bahwa pada tanggal 02-07-2015 telah dipasang Hak Tanggungan Nomor 7883/2013 Peringkat 3 (Ketiga) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 12-06-2015 Nomor : 156/2015 yang dibuat oleh PPAT Liauw Vera., SH atas nama PT. BANK CENTRAL ASIA TBK, BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI JAKARTA PUSAT;

s. Berdasarkan data pada Buku Tanah Hak Milik Nomor 2171/ Lengkong terdapat catatan, yaitu :

- Berdasarkan Surat dari Ari Sukmana Drajat, S.H, dkk, Advokat dari Kantor Advokat Justisia tanggal 18-08-2016 (beralamat di Jl. Sersan Bajuri, Komp. Setiabudi Regency Wing I, Kav. 3/A3, Bandung) selaku kuasa dari Teguh Boediyono, yang pada pokoknya mengajukan permohonan Blokir terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 224/ Kelurahan Antapani Wetan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 589/ Kelurahan Antapani Wetan, dengan alasan bahwa seluruh Sertipikat Hak Milik ini telah menjadi objek sengketa gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung dengan Register Perkara Nomor : 310/Pdt.G/2016/PN.Bdg tanggal 16 Agustus 2016, dalam Perkara Perdata Tegoeoh Boediyono sebagai Penggugat melawan . Budi Santoso sebagai Tergugat/Pemegang hak, dan 2. Meleny Effendi sebagai Turut Tergugat;
- Objek Gugatan Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung dengan No : 472/Pdt.G/E.Court/2019/PN.Bdg antara H. Doddi Mulyadi A.R, dkk sebagai Para Penggugat lawan Budi Santoso, dkk sebagai Para Tergugat dan BPN Kota Bandung sebagai Turut Tergugat II, perihal gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

B. Sertipikat Hak Milik Nomor 589/ Kelurahan Antapani Wetan :

Halaman 16 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 589/ Kelurahan Antapani Wetan terbit tanggal 30-01-2008 Surat Ukur Nomor 00002/2009 tanggal 08-01-2009 seluas 126 M<sup>2</sup>, semula tercatat atas nama Ny. ANTJE LUCINA MATIS, terletak di Jalan Tanjungsari/Blok Burahol Kelurahan Antapani Wetan Kecamatan Antapani Kota Bandung, semula tanah tersebut berasal dari Pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor : 492/Antapani Wetan;
- b. Kemudian dialihkan haknya dari Ny. ANTJE LUCINA MATIS kepada Nyonya MEILENNY EFFENDI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 18/2009 tanggal 01-07-2009 yang dibuat dan dihadapan Notaris Jeanny Suzanna Yusman, SH selaku PPAT, peralihannya dicatat tanggal 03-02-2009;
- c. Bahwa pada tanggal 24-01-2012 telah dipasang Hak Tanggungan Nomor 706/2012 Peringkat Pertama berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 21-10-2011 Nomor : 649/2011 yang dibuat oleh PPAT Erni Kencanawati, SH, MH atas nama PT. BANK MEGA, TBK BERKEDUDUKAN DI JAKARTA;
- d. Bahwa pada tanggal 20-07-2012 dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya tanggal 05-06-2012, Nomor : 674/ROYA/WIL-BDG/12 dari PT. BANK MEGA, TBK KANTOR WILAYAH BANDUNG sehingga Hak Tanggungan Nomor 706/2012 dihapus;
- e. Bahwa pada tanggal 27-07-2012 telah dipasang Hak Tanggungan Nomor 543/2012 Peringkat 1 (Pertama) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 02-07-2012 Nomor : 8914/2012 yang dibuat oleh PPAT Helly Yuniarti Basuki, SH, atas nama PT. BANK CENTRAL ASIA TBK, BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI JAKARTA PUSAT;
- f. Bahwa pada tanggal 04-07-2013 telah dipasang Hak Tanggungan Nomor 7883/2013 Peringkat 2 (Kedua) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 11-06-2013 Nomor : 157/2013 yang dibuat oleh PPAT Diana Indrawati, SH, atas nama PT. BANK CENTRAL ASIA TBK, BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI JAKARTA PUSAT;
- g. Bahwa pada tanggal 02-07-2015 telah dipasang Hak Tanggungan Nomor 06822/2015 Peringkat 3 (Ketiga)

Halaman 17 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/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

berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 12-06-2015 Nomor : 156/2015 yang dibuat oleh PPAT Liauw Vera, SH, atas nama PT. BANK CENTRAL ASIA TBK, BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI JAKARTA PUSAT;

h. Berdasarkan data pada Buku Tanah Hak Milik Nomor 2171/ Lengkong terdapat catatan, yaitu :

- Berdasarkan Surat dari Ari Sukmana Drajat, S.H, dkk, Advokat dari Kantor Advokat Justisia tanggal 18-08-2016 (beralamat di Jl. Sersan Bajuri, Komp. Setiabudi Regency Wing I, Kav. 3/A3, Bandung) selaku kuasa dari Teguh Boediyono, yang pada pokoknya mengajukan permohonan Blokir terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 224/ Kelurahan Antapani Wetan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 589/ Kelurahan Antapani Wetan, dengan alasan bahwa seluruh Sertipikat Hak Milik ini telah menjadi objek sengketa gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung dengan Register Perkara Nomor : 310/Pdt.G/2016/PN.Bdg tanggal 16 Agustus 2016, dalam Perkara Perdata Tegoeh Boediyono sebagai Penggugat melawan . Budi Santoso sebagai Tergugat/Pemegang hak, dan 2. Meleny Effendi sebagai Turut Tergugat;
- Di tindak lanjuti dengan Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung tanggal 09-09-2016 No : 1377/7.32.73/IX/2016, yang pada intinya menolak permohonan pemblokiran karena masih melekat Hak Tanggungan Peringkat I. II. Dan III atas nama PT. BANK CENTRAL ASIA TBK, BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI JAKARTA PUSAT berdasarkan Pasal 14 UUD No. 4 Tahun 1996;
- Objek Gugatan Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung dengan No : 472/Pdt.G/E.Court/2019/PN.Bdg antara H. Doddi Mulyadi A.R, dkk sebagai Para Penggugat lawan Budi Santoso, dkk sebagai Para Tergugat dan BPN Kota Bandung sebagai Turut Tergugat II, perihal gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

6. Bahwa penerbitan kedua sertipikat tersebut telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala

Halaman 18 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/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)





BPN No.3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta tidak melawan hukum karena sudah benar dan sesuai dengan AAUPB "Asas Asas Umum Pemerintahan Negara Yang Baik" sebagaimana diatur dalam pasal 3 Undang-Undang No. 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme.

7.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, bersama ini Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan untuk memberikan putusan dalam Pokok Perkara dengan menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya dan atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan tersebut diatas dan disertai dasar-dasar hukum yang mendasari alasan-alasan hukum tersebut, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa sengketa a quo dengan pengetahuan, hati nurani dan keyakinannya berkenaan memutus dan menyatakan sebagai berikut;

**I. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya dan dinyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat III telah mengajukan jawaban sebagaimana tertuang dalam surat jawabannya tanggal 31 Maret 2020 yang bunyinya sebagai berikut:

**DALAM PROVISI :**

1. Bahwa dalil tuntutan provisionil gugatan Penggugat berbunyi:
  - a. *"Menyatakan dan menetapkan sita jaminan atas objek perkara, yakni:*
    - *Tanah dan bangunan beerta segala sesuatu yang melekat diatasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHm) No. 224/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Propinsi Jawa Barat kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl.Tanjungsari/Blok Burahol, Surat ukur tanggal 10-6-2000 (sepuluh*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*juni dua ribu) Nomor: 191/Antapani/2000 seluas 208m2 (duaratus delapan meter persegi) atas nama Budi Santoso)*

- *Tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang melekat diatasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 589/Kelurahan Antapani Wetan terleyak di Propinsi Jawa Barat Kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl. Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 08-01-2009 (delapan januari dua ribu sembilan) Nomor: 00002/2009 seluas 126m2 (seratus dua puluh enam meterpersegi) atas nama Meilenny Effendi.*
- b. *“ menyatakan dan menetapkan penundaan pelaksanaan eksekusi pertama No.310/PDT.G/2016/PN.BDG jo Surat penetapan sita jaminan No. 310/PDT.G/2016/PN.BDG tertanggal 18 oktober 2016 ditunda hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht) terhadap gugatan ini.*
- c. *Bahwa permohonan provisi Penggugat harus ditolak atau dikesampingkan, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) dan Provisionil dengan tegas menyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) harus disertai penetapan, sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian kepada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan Tingkat Pertama. Oleh karena itu pelaksanaan tuntutan provisional serta merta tanpa disertai jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa tidak boleh dilaksanakan.*

## DALAM EKSEPSI :

1. Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur
  - a. *Bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat memohon agar pelaksanaan eksekusi dalam perkara No. 310/PDT.G/2016/PN.BDG jo Penetapan Sita Jaminan No. 310/PDT.G/2016/PN.BDG tertanggal 18 Oktober 2016 untuk dtunda;*
  - b. *Bahwa terhadap objek perkara tersebut di atas, Turut Tergugat III belum pernah menerima permohonan lelang dari pihak manapun apalagi melaksanakan eksekusi lelang terhadap objek perkara.*

*Halaman 20 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



2. Eksepsi Turut Tergugat III untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
  - a. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan adanya kesepakatan jual beli objek perkara antara Tergugat dan Penggugat yang tidak dapat ditindaklanjuti menjadi akta jual beli karena objek *aquo* dalam status terblokir akibat permasalahan hukum antara Para Tergugat dengan Turut Tergugat IV sebagaimana register perkara Nomor: 310/PDT.G/2016/PN.BDG jo penetapan sita jaminan No. 310/PDT.G/2016/PN.Bdg tertanggal 18 Oktober 2016.
  - b. Bahwa terhadap objek perkara/ objek jaminan, Turut Tergugat III belum pernah menerima permohonan lelang dari pihak manapun apalagi melaksanakan eksekusi lelang.
  - c. Bahwa untuk dapat ditariknya sebagai pihak dalam suatu perkara, harus mempunyai hubungan hukum antara pihak-pihak yang berperkara. Sedangkan dalam perkara *a quo*, Turut Tergugat III tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat. Untuk itu sudah seharusnya Turut Tergugat III dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
3. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat I di atas, maka dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutus dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang telah diuraikan baik dalam eksepsi maupun provisi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa objek perkara berupa:
  - *Tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang melekat diatasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 224/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Propinsi Jawa Barat kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl.Tanjungsari/Blok Burahol, Surat ukur tanggal 10-6-2000 (sepuluh*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*juni dua ribu) Nomor: 191/Antapani/2000 seluas 208m2 (duaratus delapan meter persegi) atas nama Budi Santoso)*

- *Tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang melekat diatasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 589/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Propinsi Jawa Barat Kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl. Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 08-01-2009 (delapan januari dua ribu sembilan) Nomor: 00002/2009 seluas 126m2 (seratus dua puluh enam meterpersegi) atas nama Meilenny Effendi.*

3. Bahwa karena terhadap objek perkara belum ada permohonan lelang dan belum pernah dilaksanakan eksekusi lelang oleh TURUT TERGUGAT III, maka sudah selayaknya gugatan Penggugat harus ditolak oleh Majelis yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.
4. Bahwa petitum gugatan penggugat pada poin 11 halaman 11 yang berbunyi: 'Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vorrad) meskipun ada verzet, banding, kasasi ataupun upaya hukum lain, haruslah harus ditolak atau dikesampingkan, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil dengan tegas menyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) harus disertai penetapan, sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian kepada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan Tingkat Pertama.

## DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan provisi dari Penggugat;

## DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan menerima Eksepsi Turut Tergugat III untuk seluruhnya.

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima; (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Halaman 22 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat IV telah pula mengajukan jawaban dalam surat jawabannya tertanggal 31 Maret 2020 yang berbunyi sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI :

A.1. Gugatan Penggugat Ne Bis In Idem

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara, apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan) kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat ne bis in idem. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (dikutip dari buku "Hukum Acara Perdata", M. Yahya Harahap, S.H., halaman 42);

Bahwa berkaitan dengan perkara ini, telah diajukan sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus Nomor : 155/Pdt. Plw/2017/PN.BDG tanggal 05 Maret 2018 yang diktum putusannya berbunyi :

MENGADILI

1. Menolak Perlawanan Pelawan seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 4.396.000,- ( tiga juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Bahwa putusan tersebut telah menolak perlawanan PENGGUGAT dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap dimana terhadap pokok perkara sama dan pihak sama, adapun penambahan pihak dalam perkara tidak bisa diterapkan oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus Nomor : 155/Pdt. Plw/2017/PN.BDG tanggal 05 Maret 2018 bukan putusan yang menyatakan tidak menerima perlawanan pelawan (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) akan tetapi putusan yang menyatakan menolak, oleh karena itu upaya hukum terhadap putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap menurut hukum harus melalui upaya hukum luar biasa PENINJAUAN KEMBALI (PK) bukan dengan mengajukan gugatan baru.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena itu Turut Tergugat IV mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini agar menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;  
A.2. Gugatan Penggugat Obscur Libel

Bahwa keterangan Penggugat II dan Penggugat III sebagaimana telah menjadi saksi dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus Nomor : 155/Pdt. Plw/2017/PN.BDG tanggal 05 Maret 2018 halaman 27 sampai dengan 30, yang intinya menyatakan bahwa Para Penggugat telah menyerahkan bisnis investasi kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan keuntungan 3 sampai dengan 4 %, selanjutnya oleh karena tidak bisa mengembalikan uang modal investasi kepada Para Penggugat kemudian dibuatlah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 tertanggal 05 September 2016 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 10 tertanggal 05 September 2016 di hadapan Turut Tergugat I;

Bahwa objek Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 tertanggal 05 September 2016 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 10 tertanggal 05 September 2016 yaitu :

1. Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat hak milik Nomor 224/kota madya Bandung, wilayah ujung berung, kecamatan antapani Kel. Antapani wetan, surat ukur tanggal : 10-6-2000, nomor : 191/antapani/2000 seluas 208M2 yang terletak di Jl. Tanjungsari Asri Timur II, No. 8 Antapani Kota Bandung atas nama BUDI SANTOSO,
2. Sebidang tanah dan bangunan dengan SHM No. 589/kotamadya Bandung, kec. Antapani, Kel. Antapani Wetan, surat ukur tanggal : 08-1-2009 Nomor : 00002/2009, seluas 126M2 yang terletak di Jl. Tanjungsari Asri Timur II, No. 8 Antapani Kota Bandung tercatat atas nama MEILENNY EFFENDI;

Bahwa terhadap kedua bidang tanah dan bangunan tersebut telah diletakan SITA JAMINAN dalam Perkara Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus Nomor : 310/PDT.G/2016/PN.BDG tanggal 25 Oktober 2016 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebagaimana sesuai masing-masing BERITA ACARA SITA JAMINAN Nomor : 310/PDT/G/2016/PN.BDG tanggal 18 Oktober 2016 sehingga Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 tertanggal 05 September 2016 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 10 tertanggal 05 September 2016 tidak bisa ditingkatkan menjadi AKTA JUAL BELI dan

Halaman 24 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/PT.BDG.



terhadap kedua Sertipikat Hak Milik (SHM) tersebut tidak dapat dilakukan peralihan hak kepada Para Penggugat ;

Bahwa perlu menjadi perhatian untuk memenuhi pelaksanaan isi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus Nomor : 310/PDT.G/2016/PN.BDG tanggal 25 Oktober 2016, terhadap kedua objek tersebut milik Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus Nomor : 78/PDT/EKS/2016/PUT/PN.BDG Jo. Nomor : 310/PDT/G/2016/PN.BDG tanggal 02 Januari 2019 telah diperintahkan untuk dilakukan penjualan dimuka umum secara LELANG;

Bahwa menurut hukum seharusnya Para Penggugat mengajukan Sita Persamaan berdasarkan gugatan WANPRESTASI objek tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II akibat tidak dipenuhinya prestasi dalam hal kerjasama investasi modal dengan bunga 3 sampai dengan 4 % (sebagaimana keterangan Penggugat II dan Penggugat III dalam keterangannya sebagai saksi dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus Nomor : 155/Pdt. Plw/2017/PN.BDG tanggal 05 Maret 2018 halaman 27 sampai dengan 30 yang intinya menyatakan kerjasama Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah bisnis Modal Investasi dengan keuntungan 3 sampai dengan 4 % dan menerangkan tidak mengetahui ada pembayaran atas kedua objek PERIKATAN JUAL BELI dimaksud kepada Tergugat I dan Tergugat II, selain itu apabila yang dijadikan dasar gugatan ini adalah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 tertanggal 05 September 2016 dan Akta Pengikatan

Jual Beli Nomor : 10 tertanggal 05 September 2016 seharusnya Para Penggugat menjelaskan dengan rinci mengenai hak dan kewajiban Para Pihak dalam perjanjian dimaksud termaksud sanksi apabila salah satu pihak wanprestasi berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut;

Berdasarkan hal diatas mohon kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini agar berkenan menyatakan menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat obscur Libel;

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali diakui dengan tegas dan fakta di persidangan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa berdasarkan fakta hukum rangkaian perkara ini yaitu keterangan Penggugat II dan Penggugat III dalam keterangannya sebagai saksi dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus Nomor : 155/Pdt. Plw/2017/PN.BDG tanggal 05 Maret 2018 halaman 27 sampai dengan 30 yang intinya menyatakan kerjasama Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah bisnis Modal Investasi dengan keuntungan 3 sampai dengan 4 % dan menerangkan tidak mengetahui ada pembayaran atas kedua objek PERIKATAN JUAL BELI dimaksud dari Para Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II sangat bertentangan dengan isi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 tertanggal 05 September 2016 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 10 tertanggal 05 September 2016 dimana Para Penggugat sebagai Pembeli dan pembayarannya telah dilunasi itu tidak berdasar fakta hukum dan menurut dugaan Turut Tergugat IV ada keterangan tidak benar dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 tertanggal 05 September 2016 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 10 tertanggal 05 September 2016 sehingga Turut Tergugat IV mempunyai hak untuk melaporkan perbuatan Para Peggugat karena ada dugaan tindak pidana sebagaimana Pasal 263 ayat 1 Jo. 264 ayat (1) angka 1 KUHPidana ;
3. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 tertanggal 05 September 2016 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 10 tertanggal 05 September 2016 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I tidak dibuat sesuai hukum yang berlaku, karena seharusnya Para Penggugat dan atau Turut Tergugat melakukan pengecekan Sertipikat Hak Milik (SHM) kepada Turut Tergugat III sebelum dilaksanakan Akta Pengikatan Jual Beli terhadap kedua objek Sertipikat Hak Milik (SHM) milik Tergugat I dan Tergugat II sehingga telah diketahui adanya SITA JAMINAN dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus Nomor : 310/PDT.G/2016/PN.BDG tanggal 25 Oktober 2016 dan Turut Tergugat IV menduga terhadap akta-akta pengikatan jual beli tersebut terkesan dipaksakan dibuat meksipun ada SITA JAMINAN yang diletakan atas permohonan Turut Tergugat IV dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus Nomor : 310/PDT.G/2016/PN.BDG tanggal 25 Oktober 2016;

### C. DALAM PROVISI :

Halaman 26 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/PT.BDG.

#### Disclaimer

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



1. Bahwa berkaitan dengan TUNTUTAN PROVISI PARA PENGGUGAT oleh karena dasar dan alasan hukum TURUT TERGUGAT IV Dalam Bagian EKSEPSI dan Dalam Bagian Pokok Perkara Point 2 dan 3 mohon untuk dikesampingkan;

2. Bahwa terhadap dalil-dalil PARA PENGGUGAT selain dan selebihnya TURUT TERGUGAT IV tanggap dengan satu kesatuan dalil-dalil TURUT TERGUGAT IV tersebut di atas;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan, sebagai berikut :

#### MENGADILI

##### A. DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan hukum dengan mengabukan EKSEPSI TURUT TERGUGAT IV;
2. Menyatakan hukum gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima;

##### B. DALAM POKOK PERKARA;

1. Menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan hukum gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima;
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

##### C. DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisi PARA PENGGUGAT;

Atau

Apabila Majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban Turut Tergugat II, III, dan IV tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 28 April 2020 dan atas Replik tersebut Turut Tergugat II dan IV telah mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 19 Mei 2020;

Menimbang, bahwa mengutip dan memperhatikan uraian tentang keadaan duduk perkaranya sebagaimana tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 15 September 2020, Nomor 472 / Pdt.G / 2019 / PN Bdg yang amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Provisi:

- Menolak Permohonan Provisi Para Penggugat ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat IV ;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 4.096.000,00 (empat juta sembilan puluh enam ribu rupiah) ;

Membaca Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor 472/Pdt.G/2019/PN Bdg Jo 79/Pdt.B/2020/PN Bdg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung yang menyatakan bahwa pada tanggal 24 September 2020 Pembanding semula Penggugat I, melalui kuasa hukumnya, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan tersebut di atas dan Pernyataan Banding tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Bandung yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara seksama dan patut kepada Terbanding I, Terbanding II semula Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding V semula Penggugat II, Turut Terbanding VI semula Penggugat III masing-masing pada tanggal 8 Oktober 2020, dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II serta Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV masing-masing pada tanggal 07 Oktober 2020 dan 06 Oktober 2020;

Membaca memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat I melalui kuasa hukumnya tertanggal, 26 Oktober 2020 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 26 Oktober 2020, memori banding tersebut telah diserahkan dan diberitahukan oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Bandung secara patut dan sah Kepada Terbanding I, Terbanding II semula Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I serta Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV masing-masing pada tanggal 11 Desember 2020, tanggal 16 November 2020, tanggal 10 November 2020, dan tanggal 19 November 2020 dan, Turut Terbanding V semula Penggugat II dan Turut Terbanding VI semula Penggugat III masing-masing pada tanggal 18 Januari 2021, dan tanggal 14 Desember 2020, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- 1.1. Pertimbangan hukum Majelis Hakim dari Judex Factie Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus pada halaman 40 alinea pertama sampai dengan alinea keempat:

Halaman 28 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/PT.BDG.





Menimbang, bahwa kaitannya dengan eksepsi dari Turut Tergugat IV, maka Majelis Hakim akan terlebih dahulu membuktikan dalil dari Turut Tergugat IV dengan mencermati bukti surat bertanda TT.IV-1, dan TT.IV-5, ternyata terhadap permasalahan objek perkara tersebut antara Para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat IV sebelumnya telah terdapat beberapa perkara yaitu:

- Perkara Nomor 310/Pdt. G/2016/PN. Bdg yang saat ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan dalam tahap pelaksanaan isi Putusan
- Perkara Nomor 155/Pdt.Plw/2017/PN.Bdg yang saat ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1917 ayat (2) KU H Perdata disebutkan bahwa:

Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa **soal yang dituntut adalah sama**, bahwa **tuntutan didasarkan atas alasan yang sama**, lagi pula **dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan vana sama** pula;

Menimbang, bahwa bila dicermati Pasal 1917 ayat (2) KUH Perdata juga mengatur mengenai unsur-unsur yang harus dipenuhi bagi suatu gugatan untuk dinyatakan sebagai gugatan yang *Ne Bis In Idem*, yaitu gugatan tersebut haruslah:

1. Soal yang dituntut (digugat) *adalah sama*;
2. Tuntutan (gugatan) tersebut ***didasarkan atas alasan*** yang sama;
3. Tuntutan (gugatan) tersebut dimajukan ***oleh dan terhadap pihak yang sama***;
4. Pihak-pihak yang berperkara dalam hubungan yang sama *seperti dalam gugatan sebelumnya*.

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan menjelaskan 5 (lima) syarat yang harus dipenuhi untuk melekatnya unsur *ne bis in idem* yang ***bersifat kumulatif*** yaitu:

1. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
2. Terhadap perkara terdahulu telah ada putusan Hakim yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkekuatan hukum tetap;

3. Putusan bersifat positif, yaitu apabila pertimbangan dan dictum putusan telah menentukan dengan pasti status dan hubungan hukum tertentu mengenai hal dan objek yang disengketakan bisa dalam bentuk menolak gugatan seluruhnya atau mengabulkan gugatan seluruhnya atau sebahagian;
4. Subjek atau pihak yang berperkara sama;
5. Objek gugatan sama. Sehubungan dengan pertimbangan hukum  
Judex Factie

Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus pada halaman 40 alinea pertama sampai dengan alinea keempat tersebut di atas Pembanding/semula Penggugat I sangat keberatan terhadap **pertimbangan hukum tersebut karena** Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus tidak mempertimbangkan secara keseluruhan **perihal:**

- Fakta-fakta Persidangan.

Unsur-unsur Pasal 1917 ayat (2) KUH Perdata.

- Pernyataan M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" (Edisi Kedua Cetakan Pertama, September 2017), yang mana secara tegas telah didalilkan oleh Pembanding/semula Penggugat I, Turut Terbanding V/semula Penggugat II, Turut Terbanding VI/semula Penggugat III pada Replik, Pembuktian maupun Kesimpulan, yang menyatakan:

Halaman 514

Bertitik tolak dari uraian di atas dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPERdata, agar dalam suatu putusan melekat *ne bis in idem*, harus terpenuhi secara kumulatif syarat-syarat:

- Gugatan yang diajukan belakangan, telah pernah diperkarakan sebelumnya;
- Terhadap gugatan (perkara) terdahulu, telah dijatuhkan putusan, dan putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*res judicata*, *gezaag van gewijsde*);
- Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap itu, bersifat positif, berupa:
  - Menolak gugatan seluruhnya, atau

Halaman 30 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/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

- Mengabulkan sebagian atau seluruh gugatan.

- Subjek yang menjadi pihak sama;
- Objek perkara sama.

Halaman 505

b) Melekatnya *ne bis in idem* dalam putusan.

Tidak dengan sendirinya pada setiap putusan melekat unsur *ne bis in idem*. Agar unsur tersebut melekat pada putusan, harus dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan Pasal 1917 KUHPdata.

Syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif. Apabila, salah satu diantaranya tidak terpenuhi, pada putusan tidak melekat ***ne bis in idem***. FAKTA

## PERSIDANGAN:

- 1) PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDUNG KLS. IA KHUSUS PERKARA NOMOR 310/PDT.G/2016/PN.BDG TERTANGGAL 25 OKTOBER 2016. (Bukti PI, Pil & PHI - 7 dan Bukti TT.IV - 1)

## DASAR TUNTUTAN /GUGATAN

Gugatan Wanprestasi (Ingkar Janji)

## **OBJEK PERKARA** (Soal yang dituntut /digugat)

- Perjanjian Kerjasama Usaha Bagi Hasil Pembuatan Vinyi Danamon tertanggal 28 Oktober 2015, antara *Budi Santoso* .dengan *Tegoeh Boediyono S.Amd*.
- Perjanjian Kerjasama Usaha Bagi Hasil Pengadaan lampu PJU LED Pertamina tertanggal 20 November 2015, antara *Budi Santoso* dengan *Tegoeh Boediyono S.Amd*.
- Perjanjian Kerjasama Usaha Bagi Hasil Pembuatan Vinyi Telkomsel tertanggal 24 Desember 2015, antara *Budi Santoso* .dengan *Tegoeh Boediyono S.Amd*.

Terkait dengan perkara Nomor 310/Pdt.G/2016/PN.Bda telah diterbitkan:

- 1) Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 310/PDT/G/2016/PN.BDG tanggal 18 Oktober 2016 atas: **(Bukti TT.IV - 2)**

Halaman 31 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 224/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl. Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 10-6-2000 (sepuluh Juni dua ribu) Nomor 191/Antapani/2000 seluas 208 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan meter persegi) atas nama Budi Santoso. Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 310/PDT/G/2016/PN.BDG tanggal 18 Oktober 2016 atas: **(Bukti TT.IV - 3)**
- Tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 589/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl. Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 08-01-2000 (delapan Januari dua ribu sembilan) Nomor 00002/2009 seluas 126 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh enam meter persegi) atas nama Meilenny Effendi.

## **PIHAK-PIHAK** (Tuntutan/gugatan diajukan oleh dan terhadap)

- 1) Tegoeh Boediyono S.Amd selaku Penggugat,
- 2) Budi Santoso selaku Tergugat, dan
- 3) Meilenny Effendi selaku Turut Tergugat.

2) **PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDUNG KLS. IA KHUSUS**  
NOMOR: 155/PDT.PLW/2017/PN.BDG

TERTANGGAL

22 MARET 2018. (Bukti PI, Pil & PHI - 8 dan Bukti TT.IV - 5)

## **DASAR TUNTUTAN /GUGATAN**

Gugatan Perlawanan

## **OBJEK PERKARA** (Soal yang dituntut /digugat)

- 1) Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 310/PDT/G/2016/PN.BDG tanggal 18 Oktober 2016. **(Bukti TT.IV - 2)**
- 2) Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 310/PDT/G/2016/PN.BDG tanggal 18 Oktober 2016. **(Bukti TT.IV - 3)**

Halaman 32 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terkait dengan

- Tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 224/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl. Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 10-6-2000 (sepuluh Juni dua ribu) Nomor 191/Antapani/2000 seluas 208 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan meter persegi) atas nama Budi Santoso. **(Bukti PI, Pil & PIII - 3 dan Bukti TT.II -1)**
- Tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 589/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl. Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 08-01-2000 (delapan Januari dua ribu sembilan) Nomor 00002/2009 seluas 126 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh enam meter persegi) atas nama Meilenny Effendi. **(Bukti PI, Pil & PIII - 6 dan Bukti TT.II - 2)**

**PIHAK-PIHAK** (Tuntutan /gugatan dimajukan oleh dan terhadap)

- 1) H. Doddi Mulyadi A.R. selaku Pelawan,
- 2) Tegoe Boediyono S.Amd selaku Terlawan Penyita,
- 3) Budi Santoso selaku Terlawan Tersita, dan
- 4) Meilenny Effendi selaku Turut Terlawan Tersita.

3) GUGATAN PERKARA NOMOR 472/PDT.G/E.COURT/2019/PN.BDG

TERTANGGAL 08 NOVEMBER 2019. (Bukti PI, Pil & PIII - 9).

## DASAR TUNTUTAN /GUGATAN

Gugatan Wanprestasi (Ingkar Janji)

## OBJEK PERKARA (Soal yang dituntut/digugat)

**Akta Pengikatan Jual Beli No. 8 tertanggal 5 September 2016** antara Budi Santoso (Tergugat I) selaku *Penjual* dengan H. Doddi Mulyadi A.R. (Penggugat I),

Halaman 33 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/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

Ernawati (Penggugat II), Nina Fatimah K. (Penggugat III)  
selaku Pembeli. **(Bukti PI, Pil & PIII - 1)**

**Akta Pengikatan Jual Beli No. 10 tertanggal 5  
September 2016** antara Meilenny Effendi (Tergugat II)  
selaku Penjual dengan H. Doddi Mulyadi A.R. (Penggugat  
I), Ernawati (Penggugat II), Nina Fatimah K. (Penggugat  
III) selaku Pembeli. **(Bukti PI, Pil & PIII - 4)**

Terkait dengan

Tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada  
Sertifikat

Hak Milik (SHM) No. 224/Kelurahan Antapani Wetan  
terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung,  
Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl.  
Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 10-6-2000  
(sepuluh Juni dua ribu) Nomor 191/Antapani/2000 seluas  
208 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan meter persegi) atas nama  
Budi Santoso. **(Bukti PI, Pil & PHI - 3 dan Bukti TT.II -1)**

Tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada  
Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 589/Kelurahan Antapani  
Wetan terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung,  
Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl.  
Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 08-01-2000  
(delapan Januari dua ribu sembilan) Nomor 00002/2009  
seluas 126 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh enam meter persegi)  
atas nama Meilenny Effendi. **(Bukti PI, Pil & PHI - 6 dan  
Bukti TT.II - 2)**

## PIHAK-PIHAK (Tuntutan /gugatan dimajukan oleh dan terhadap)

- 1) H. Doddi Mulyadi A.R. selaku Penggugat I,
- 2) Ernawati selaku Penggugat II,
- 3) Nina Fatimah K selaku Penggugat III,
- 4) Budi Santoso selaku Tergugat I,
- 5) Meilenny Effendi selaku Tergugat II,
- 6) Notaris Arie Prio Buntoro, S.H., M.Kn. selaku Turut Tergugat I,

Halaman 34 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/PT.BDG.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7) Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung selaku Turut Tergugat II, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang Kota Bandung selaku Turut Tergugat III, dan
- 8) Tegoeh Boediyono S.Amd selaku Turut Tergugat IV.

**Berdasarkan fakta persidangan tersebut di atas terbukti bahwa** sifat kumulatif yang dipersyaratkan untuk ne bis in idem sama sekali tidak terpenuhi.

Putusan Mahkamah Agung No. 102 K/Sip/1972

*"Apabila dalam perkara baru ternyata para pihak berbeda dengan pihak-pihak dalam perkara yang sudah diputus terlebih dulu, maka tidak ada ne bis in idem"*

Putusan Mahkamah Agung No. 1121 K/Sip/1973

*"Perkara ini benar **obyek gugatannya sama** dengan perkara No. 597/Perd/19 71/P. N. Mdn, tetapi karena **pihak-pihaknya tidak sama tidak ada ne bis in idem**".*

- 1.1. Pertimbangan hukum Majelis Hakim dari Judex Factie Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus pada halaman 41 alinea kedua sampai dengan alinea ketiga:

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah **objek gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah sama** dengan objek yang terdapat dalam Putusan Perkara Nomor 310/Pdt.G/2016/PN.Bdg (vide bukti TT.IV - 1) ataupun dengan Putusan Perkara Nomor 155/Pdt.Plw/2017/PN.Bdg (vide bukti TT.IV- 5), yang akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pokok permasalahan persengketaan antara Para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat IV ini tidak terlepas dari masalah kepemilikan atas tanah objek sengketa, bahwa yang menjadi pokok gugatan Para Penggugat yaitu:

Halaman 35 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 8 tertanggal 5 September 2016 dan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 10 tertanggal 5 September 2016, yang mana kedua-duanya dibuat oleh dan dihadapan Notaris Arie Prio Buntoro, S.H., M.Kn Notaris Bandung (TURUT TERGUGAT I) telah terjadi antara Budi Santoso (TERGUGAT I), Meilenny Effendi (TERGUGAT II) selaku Penjual dengan H. Doddi Mulyadi A.R. (PENGUGAT I), Emawati (PENGUGATII), Nina Fatimah K. (PENGUGAT III) selaku Pembeli atas tanah dan bangunan (selanjutnya disebut objek perkara) sebagaimana dimaksud pada:

a. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 224/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl.Tanjungsari/BlokBurahol, Surat Ukur tanggal 10-6-2000 (sepuluh Juni dua ribu) Nomor 191/Antapani/2000 seluas 208 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan meter persegi) atas nama Budi Santoso dengan harga Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah).

b.Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 589/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl. Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 08-01-2009 (delapan Januari dua ribu sembilan) Nomor 00002/2009 seluas 126 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh enam meter persegi) atas nama Meilenny Effendi dengan harga Rp. 1.025.000.000,- (satu milyar dua puluh lima juta rupiah).

Terkait dengan Akta Pengikatan Jual Beli atas objek perkara a quo tersebut telah ditindaklanjuti pula dengan adanya Akta Kuasa Menjual/Melepaskan Hak No. 9 tertanggal 5 September 2016 dan Akta Kuasa Menjual/Melepaskan Hak No. 11 tertanggal 5 September 2016 yang mana kedua-duanya dibuat oleh dan dihadapan Notaris Arie Prio Buntoro, S.H., M.Kn (TURUT TERGUGATI).

- Bahwa hingga gugatan ini diajukan/didaftarkan di Pengadilan Negeh Bandung Kelas IA Khusus **terhadap objek perkara a quo tidak dapat ditindaklanjuti menjadi Akta Jual**

Halaman 36 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/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)



**Beli (AJB) karena objek perkara a quo dalam status terblokir** akibat permasalahan hukum antara Para Tergugat dengan Turut Tergugat IV sebagaimana Register Perkara Nomor: 310/Pdt.G/2016/PN.Bdg jo. Penetapan Sita Jaminan No. 310/Pdt.G/2016/PN.Bdg tertanggal 18 Oktober 2016.

Sehubungan dengan pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus pada halaman halaman 41 alinea kedua sampai dengan alinea ketiga tersebut di atas Pembanding/semula Penggugat I perlu tegaskan bahwa berdasarkan fakta persidangan terbukti:

**Sifat Kumulatif yang dipersyaratkan untuk ne bis in idem sama sekali tidak terbukti** sebagaimana telah Pembanding/semula Penggugat I uraikan pada angka 6.1. memori banding ini sebelumnya.

- Status terblokir tersebut diketahui beberapa hari kemudian ketika akan ditindaklanjuti untuk proses Akta Jual Beli (AJB) dan balik nama BUKAN pada saat penandatanganan **Akta Pengikatan Jual Beli (PJB)**

**No. 8 tertanggal 5 September 2016 dan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 10 tertanggal 5 September 2016.**

Pada saat kedua Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) tersebut ditandatangani, Para Tergugat (Terbanding I/semulaTergugat I dan Terbanding II/semula Tergugat II) tidak mengetahui apabila objek Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 8 tertanggal 5 September 2016 dan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 10 tertanggal 5 September 2016 tersangkut dalam perkara Nomor: 310/PDT/G/2016/PN.BDG, karena Para Tergugat (Terbanding I/semula Tergugat I dan Terbanding II/semula Tergugat II) sama sekali tidak pernah menerima:

- Relas Panggilan Sidang nomor: 310/Pdt.G/2016/PN.Bdg tertanggal 24 Agustus 2016 untuk persidangan tanggal 06 September 2016 atas nama Budi Santoso. **(Bukti PI, Pil & Piti -15)**
- Relas Panggilan Sidang nomor: 310/Pdt.G/2016/PN.Bdg tertanggal 24 Agustus 2016 untuk persidangan tanggal 06 September 2016 atas nama Meilenny Effendi. **(Bukti PI,**



**Pil & PHI -16)**

- Surat Panggilan Sidang nomor: 310/Pdt.G/2016/PN.Bdg tertanggal 07 September 2016 untuk persidangan tanggal 13 September 2016 atas nama Budi Santoso. **(Bukti PI, Pil & PHI -17)**

- Surat Panggilan Sidang nomor: 310/Pdt.G/2016/PN.Bdg tertanggal 07 September 2016 untuk persidangan tanggal 13 September 2016 atas nama Meilenny Effendi. **(Bukti PI, PH & PHI - 18)**

1.2. Pertimbangan hukum Majelis Hakim dari Judex Factie Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus pada halaman 42 alinea kedua:

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persoalan Para Penggugat dalam perkara a quo adalah Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 8 tertanggal 5 September 2016 dan Akta Pengikatan Jual Beli(PJ B) No. 10 tertanggal 5 September 2016 atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 224/Kelurahan Antapani Wetan dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 589/Kelurahan Antapani Wetan yang dilakukan antara Para Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat I dan Tergugat II selaku Penjual yang **kemudian tidak dapat ditindaklanjuti menjadi Akta Jual Beli (AJB) ataupun Sertifikat Hak Milik (SHM)** dikarenakan sebelumnya terhadap objek sengketa tersebut telah diletakan sita jaminan sebagaimana Putusan Register Perkara Nomor: 310/Pdt.G/2016/PN.Bdg jo. Penetapan Sita Jaminan N o. 310/Pdt.G/2016/PN.Bdg tertanggal 18 Oktober 2016.

Sehubungan dengan pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus pada halaman 42 alinea kedua tersebut di atas Pembanding/semula Penggugat I perlu tegaskan bahwa **Sita jaminan terjadi beberapa waktu kemudian (1 bulan lebih / ± 43 hari) setelah penandatanganan Akta Pengikatan Juai Beli (PJB).**

- Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 8 tertanggal 5

Halaman 38 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/PT.BDG.





September 2016. **(Bukti PI, Pil & PHI - 1)**

- Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 10 tertanggal 5 September 2016. **(Bukti PI, Pil & PHI — 4)**

- Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 310/PDT/G/2016/PN.BDG tanggal 18 Oktober 2016.

**(Bukti TT.IV - 2)**

- Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 310/PDT/G/2016/PN.BDG tanggal 18 Oktober 2016.

**(Bukti TT.IV - 3)**

- 1.3. Pertimbangan hukum Majelis Hakim dari Judex Factie Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus pada halaman 42 alinea ketiga.

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti TT.IV-1 berupa Putusan Perkara Nomor: 310/Pdt.G/2016/PN.Bdg dan Bukti TT.IV-5 berupa Putusan Perkara Nomor: 155/Pdt.PLw/2017/PN Bdg dapat diketahui bahwa terhadap objek sengketa, yaitu sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 224/Kelurahan Antapani Wetan, Sertifikat Hak Milik No. 589/Kelurahan Antapani Wetan, **telah diletakkan sita jaminan** atas dasar ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh *BUDI SANTOSO (Tergugat I) kepada TEGOEH BOEDIYONO, S.Amd (Turut Tergugat IV), sehingga status kepemilikannya telah beralih kepada TEGOEH BOEDIYONO. S.Amd (Turut Tergugat IV);*

Sehubungan dengan pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus pada halaman 42 alinea ketiga tersebut di atas Pembanding /semula Penggugat I sangat keberatan, karena:

- 6.4.1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 37 ayat (1)

Halaman 39 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/PT.BDG.



**Peralihan hak** atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, **kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT** yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 44 ayat (1)

**Pembebanan hak tanggungan** pada hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan **pembebanan lain** pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Beralaskan pada peraturan tersebut di atas:

- **Peralihan hak** adalah pemindahan hak yang mana pemindahan hak tersebut dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, kecuali pemindahan hak melalui lelang.
- Berdasarkan pasal 37 ayat (1) dan pasal 44 ayat (1) tersebut di atas, **sita jaminan atas tanah bukan peralihan hak atas tanah** melainkan **pembebanan hak atas tanah**, namun apabila sita jaminan ditindaklanjuti dengan eksekusi putusan melalui pelaksanaan lelang maka berdasarkan lelang tersebut pemenang lelang dapat mendaftarkan peralihan hak/pemindahan hak atas tanah tersebut tanpa perlu adanya akta yang dibuat oleh PPAT.

**Peralihan hak atas tanah** merupakan pemindahan hak atas



tanah.

**Pembebanan hak atas tanah** merupakan pemberian hak di atas hak atas tanah vana sudah ada.

FAKTA PERSIDANGAN

- Perkara Nomor 310/PDT.G/2016/PN.Bdg **bukan gugatan hak milik (kepemilikan)** melainkan gugatan wanprestasi (ingkar janji) terkait dengan (1) Perjanjian Kerjasama Usaha Bagi Hasil Pembuatan Vinyi Danamon tertanggal 28 Oktober 2015, (2) Perjanjian Kerjasama Usaha Bagi Hasil Pengadaan lampu PJU LED Pertamina tertanggal 20 November 2015, (3) Perjanjian Kejasama Usaha Bagi Hasil Pembuatan Vinyi Telkomsel tertanggal 24 Desember 2015, antara *Budi Santoso* dengan *Tegoeh Boediyono S.Amd.* **TANPA DISERTAI DENGAN JAMINAN**, yang mana terkait dengan perkara tersebut telah ditindaklanjuti dengan sita jaminan sebagaimana dimaksud pada Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 310/PDT/G/2016/PN.BDG tanggal 18 Oktober 2016 dan Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 310/PDT/G/2016/PN.BDG tanggal 18 Oktober 2016.
- Objek sita jaminan tersebut **belum pernah dieksekusi melalui pelaksanaan lelang** dan TEGOEH BOEDIYONO, S.Amd (Turut Terbanding IV/semula Turut Tergugat IV) bukan pemenang lelang. Kebenaran perihal dalil ini telah diakui secara tegas oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang Kota Bandung (**Turut Terbanding III/semula Turut Tergugat III**) sebagaimana tertuang dalam putusan perkara Nomor:472/Pdt.G/e.court/2019/PN.Bdg Tertanggal 08 November 2019. halaman 46 angka 2.
- Nama pemilik atas tanah:
  - Sebagaimana dimaksud pada Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 224/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl. Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 10-6-2000 (sepuluh Juni dua ribu)



Nomor 191/Antapani/2000 seluas 208 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan meter persegi) sampai saat ini ***masih atas nama Budi Santoso.***

- Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 589/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl. Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 08-01-2009 (delapan Januari dua ribu sembilan) Nomor 00002/2009 seluas 126 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh enam meter persegi) sampai saat ini ***masih atas nama Meilenny Effendi.***

Oleh karena itu TIDAK BERALASAN HUKUM SAMA SEKALI, pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Bandung

Kelas I A Khusus yang menyatakan ".....**telah diletakkan sita**

**jaminan** atas dasar ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh BUDI SANTOSO (Tergugat I) kepada TEGOEH BOEDIYONO, S.Amd (Turut Tergugat IV), **sehingga status kepemilikannya telah beralih kepada TEGOEH BOEDIYONO. S.Amd (Turut Tergugat IV)** Pertimbangan Majelis Hakim dari Judex Factie Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus pada halaman 42 alinea keempat.

Menimbang, bahwa di dalam pertimbangan Putusan Perkara Nomor. 155/Pdt.Plw/2017/PN.Bdg (vide bukti TT.IV-5) disebutkan bahwa benar telah terjadi perikatan jual-beli antara Pelawan (H. DODDIMULYADI A.R./Penggugat I) dengan Terlawan Tersita (BUDI SANTOSO/Tergugat I) dan Turut Terlawan Tersita (MEILENNY EFFENDI/Tergugat II) sesuai dengan Akta Perikatan Jual Beli tertanggal 5 September 2016 atas Sertifikat Hak Milik No. 224 dan Sertifikat Hak Milik No. 589 yang diletakan sita jaminan tersebut, namun tersebut pula bahwa pada saat diletakan sita jaminan No. 310/Pdt.G/2016/PN.Bdg tanggal 18 Oktober 2016 dalam Sertifikat Hak Milik No. 224 dan Sertifikat Hak Milik No. 589 tersebut masih tertulis dan terdaftar atas nama



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan Tersita (BUDI SANTOSO/Tergugat I) dan Turut Terlawan Tersita (MEILENNY EFFENDI/Tergugat II) bukan atas nama Pelawan (H. DODDI MULYADI A.R./Penggugat I) **sehingga menurut Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara tersebut kepemilikan atas objek sengketa tersebut masih milik Terlawan Tersita (BUDI SANTOSO/Tergugat I) dan Turut Terlawan Tersita (MEILENNY EFFENDI/Tergugat II).**

Sehubungan dengan pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus pada halaman 42 alinea keempat tersebut di atas Pembanding /semula Penggugat I sangat keberatan, karena:

Sekalipun tanah tersebut masih atas nama BUDI SANTOSO dan MEILENNY EFFENDI, namun **Telah terjadi peralihan hak dari Budi Santoso maupun Meilenny Effendi selaku Penjual kepada H. Doddi Mulyadi A.R., Ernawati, Nina Fatimah K. selaku Pembeli**, atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada Akta Pengikatan Jual Beli No. 8 tertanggal 5 September 2016 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 10 tertanggal 5 September 2016. Adapun alasan hukum bahwa telah terjadi peralihan hak dari Budi Santoso maupun Meilenny Effendi selaku Penjual kepada H. Doddi Mulyadi A.R., Ernawati, Nina Fatimah K. selaku Pembeli adalah:

Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA 4/2016)

bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 7 SEMA 4/2016, menyatakan:

"Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik".

Walaupun hanya PPJB, selama pembeli telah membayar lunas harga tanah tersebut serta telah juga menguasai tanah tersebut

Halaman 43 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/PT.BDG.

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dilakukan dengan itikad baik, maka secara hukum peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli telah terjadi.

## FAKTA PERSIDANGAN

- Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 8 tertanggal 5 September 2016 dan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 10 tertanggal 5 September 2016, yang mana kedua-duanya dibuat oleh dan dihadapan Notaris Arie Prio Buntoro, S.H., M.Kn Notaris Bandung (Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I) **telah terjadi pengikatan jual beli antara Budi Santoso** (Terbanding I/semula Tergugat I) dan **Meilenny Effendi** (Terbanding II/semula Tergugat II) selaku Penjual dengan **H. Doddi Mulyadi A.R.** (Pembanding/semula Penggugat I), **Ernawati** (Turut Terbanding V /semula Penggugat II), **Nina Fatimah K** (Turut Terbanding VI/semula Penggugat III) selaku Pembeli atas tanah dan bangunan:
- Sebagaimana dimaksud pada Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 224/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl. Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 10-6-2000 (sepuluh Juni dua ribu) Nomor 191/Antapani/2000 seluas 206 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan meter persegi) atas nama Budi Santoso.
- Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 589/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl. Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 08-01-2009 (delapan Januari dua ribu sembilan) Nomor 00002/2009 seluas 126 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh enam meter persegi) atas nama Meilenny Effendi.
- **Pembayaran** terkait dengan kesepakatan jual beli tanah dan bangunan a quo tersebut **telah dilunasi** sebagaimana secara jelas dan tegas dinyatakan pada Pasal 1 dari Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 8 tertanggal 5 September 2016 (**Bukti PI, Pil & PHI - 1**) dan Pasal 1 Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 10 tertanggal 5

Halaman 44 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/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

September 2016 (**Bukti PI, PII & PHI - 4**).

- Akta Pengikatan Jual Beli atas objek perkara a *quo* tersebut telah ditindaklanjuti pula dengan adanya:
  - Akta Kuasa Menjual/Melepaskan Hak No. 9 tertanggal 5 September 2016. (**Bukti PI, PII & PHI - 2**)
  - dan Akta Kuasa Menjual/Melepaskan Hak No. 11 tertanggal 5 September 2016. (**Bukti PI, PII & PHI - 5**)
- Setelah dibuat dan ditandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No.8 tertanggal 5 September 2016, Akta Pengikatan Jual Beli No. 10 tertanggal 5 September 2016, Akta Kuasa Menjual/Melepaskan Hak No. 9 tertanggal 5 September 2016, Akta Kuasa Menjual/Melepaskan Hak No. 11 tertanggal 5 September 2016, fisik atas tanah dan bangunan a *quo* beserta Sertifikat Hak Milik (SHM) nya telah dikuasai oleh Pembanding/semula Penggugat I, Turut Terbanding V/semula Penggugat II, Turut Terbanding VI/semula Penggugat III, yang mana **hingga saat ini tanah dan bangunan a quo ditempati/dikuasai** oleh Pembanding/semula Penggugat I, **sebagaimana telah dibuktikan oleh:**
  - Pemeriksaan Setempat (PS) tertanggal 17 Juli 2020.
  - Keterangan saksi.

1) Budi Sahbudin, Ketua RT 002, RW 006, Kelurahan Antapani Wetan, Kecamatan Antapani, Kota Bandung.

Saksi memberikan kesaksian:

- Penggugat I (H. Doddy Mulyadi A.R.) telah menempati/menguasai tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada Akta Pengikatan Jual Beli No.8 tertanggal 5 September 2016 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 10 tertanggal 5 September 2016, sejak akhir bulan September 2016 hingga saat ini.

2) Tigo Sunartopo, Satpam RT 002, RW 006, Kelurahan Antapani Wetan, Kecamatan Antapani, Kota Bandung.

Saksi memberikan kesaksian:

Halaman 45 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/PT.BDG.



- Penggugat I (H.Doddy Mulyadi A.R.) telah menempati/menguasai tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada Akta Pengikatan Jual Beli No.8 tertanggal 5 September 2016 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 10 tertanggal 5 September 2016, sejak akhir bulan September 2016 hingga saat ini.

Berdasarkan pada Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 dan fakta persidangan tersebut di atas **telah terjadi peralihan hak dari Budi Santoso maupun Meilenny Effendi selaku Penjual kepada H. Doddi Mulyadi A.R., Ernawati, Nina Fatimah K. selaku Pembeli**, atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada Akta Pengikatan Jual Beli No. 8 tertanggal 5 September 2016 antara Budi Santoso *selaku Penjual* dengan H. Doddi Mulyadi A.R., Ernawati, Nina Fatimah K. *selaku Pembeli* dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 10 tertanggal 5 September 2016 antara Meilenny Effendi *selaku Penjual* dengan H. Doddi Mulyadi A.R., Ernawati, Nina Fatimah K. *selaku Pembeli*.

Oleh karena itu, adalah beralasan hukum jika Pembanding/semula Penggugat I memohon kepada Majelis Hakim Banding Pengadilan Tinggi Bandung untuk mempertimbangkan dan memutuskan bahwa sesungguhnya telah terjadi peralihan hak dari Budi Santoso maupun Meilenny Effendi selaku Penjual kepada H. Doddi Mulyadi A.R., Ernawati, Nina Fatimah K. selaku Pembeli.

Oleh karena itu pula adalah beralasan hukum untuk memohon kepada Majelis Hakim Banding Pengadilan Tinggi Bandung untuk menyatakan dan menetapkan penundaan pelaksanaan eksekusi Perkara No. 310/Pdt.G/2016/PN.Bdg *jo*. Surat Penetapan Sita Jaminan No. 310/Pdt.G/2016/PN.Bdg tertanggal 18 Oktober 2016 ditunda hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).

1.4. Pertimbangan Majelis Hakim dari Judex Factie Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus pada halaman halaman 43 alinea kedua



Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut dalam Putusan Perkara Nomor: 155/Pdt.plw/2017/PN.Bdg (vide Bukti TT.IV-5), H. Doddi Mulyadi A. R yang pada saat itu sebagai Pelawan (dalam perkara a quo sebagai Penggugat I) tidak dapat membuktikan status kepemilikan objek sengketa, sehingga dalam putusan tersebut memperkuat mengenai status kepemilikan objek sengketa masih tetap dimiliki oleh TEGOEH BOEDIYONO, S.Amd, (Turut tergugat IV);

6.6.1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang

Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1);

**Peralihan hak** atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, **kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT** yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Oleh karena itu TIDAK BERALASAN HUKUM SAMA SEKALI, pertimbangan hukum *Judex Factie* Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus yang menyatakan "H. Doddi Mulyadi A.R yang pada saat itu sebagai Pelawan (dalam perkara a quo sebagai Penggugat I) tidak dapat membuktikan status kepemilikan objek sengketa, sehingga dalam putusan tersebut memperkuat mengenai status kepemilikan objek sengketa masih tetap dimiliki oleh TEGOEH BOEDIYONO, S.Amd, (Turut tergugat IV)"

1.5. Selain keberatan-keberatan tersebut di atas, hal lainnya yang menjadi keberatan Pembanding/semula Penggugat I adalah *Judex Factie* Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus dalam memutuskan perkara Nomor 472/Pdt.G/e.court/2019/PN.Bdg telah mempergunakan Putusan Perkara Nomor 309/Pdt/G/2014 jo. Nomor 304/Pdt/2015/PT. Bdg jo. 2000 K/Pdt/2016 sebagai salah satu bagian dari pertimbangan hukumnya (halaman 43 alinea ketiga), yang mana putusan perkara tersebut sama sekali



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak ada relevansinya dengan perkara Nomor:  
472/Pdt.G/e.court/2019/PN.Bdg.

Berdasarkan pada dalil-dalil tersebut di atas Pembanding/ semula Penggugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Banding Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

## MENGADILI:

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding/semula Penggugat I untuk seluruhnya.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus Nomor: 472/Pdt. G/2019/PN. Bdg.

## MENGADILI SENDIRI:

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak dalil-dalil eksepsi Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III/semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding IV/semula Turut Tergugat IV untuk seluruhnya.

### DALAM PROVISI

1. Menyatakan dan menetapkan sita jaminan atas objek perkara, yakni:
  - a. Tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang melekat di atasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 224/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl. Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 10-6-2000 (sepuluh Juni dua ribu) Nomor 191/Antapani/2000 seluas 208 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan meter persegi) atas nama Budi Santoso.
  - b. Tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang melekat di atasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 589/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl. Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 08-01-2009 (delapan Januari dua ribu sembilan) Nomor 00002/2009 seluas 126 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh enam meter persegi) atas nama Meilenny Effendi.

Halaman 48 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/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)





2. Menyatakan dan menetapkan penundaan pelaksanaan eksekusi Perkara No. 310/Pdt.G/2016/PN.Bdg *jo.* Surat Penetapan Sita Jaminan No. 310/Pdt.G/2016/PN.Bdg tertanggal 18 Oktober 2016 ditunda hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) terhadap gugatan ini.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. *Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat (Pembanding / semula Penggugat I, Turut Terbanding V / semula Penggugat II, Turut Terbanding VI/semula Penggugat III) untuk seluruhnya.*
2. Menyatakan sah dan berharga Akta Pengikatan Jual Beli No. 8 tertanggal 5 September 2016, Akta Pengikatan Jual Beli No. 10 tertanggal 5 September 2016, Akta Kuasa Menjual/Melepaskan Hak No. 9 tertanggal 5 September 2016 dan Akta Kuasa Menjual/Melepaskan Hak No. 11 tertanggal 5 September 2016 yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan Notaris Arie Prio Buntoro, S.H., M.Kn.
3. *Menyatakan Para Penggugat (Pembanding / semula Penggugat I, Turut Terbanding V / semula Penggugat II, Turut Terbanding VI/semula Penggugat III) merupakan pembeli yang beritikad baik.*
4. *Menyatakan dan menetapkan secara hukum objek perkara adalah sah hak milik Para Penggugat (Pembanding / semula Penggugat I, Turut Terbanding V / semula Penggugat II, Turut Terbanding VI/semula Penggugat III), yakni:*
  - a. Tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang melekat di atasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM)  
No. 224/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl. Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 10-6-2000 (sepuluh Juni dua ribu) Nomor 191/Antapani/2000 seluas 208 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan meter persegi) atas nama Budi Santoso.
  - b. Tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang melekat di atasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM)  
No. 589/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan, Jl. Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 08-01-2009 (delapan Januari dua ribu sembilan) Nomor 00002/2009 seluas 126 m<sup>2</sup>



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(seratus dua puluh enam meter persegi) atas nama Meilenny Effendi.

5. Menyatakan perbuatan Para Penggugat (Pembanding / semula Penggugat I, Turut Terbanding V / semula Penggugat II, Turut Terbanding VI/semula Penggugat III) menempati/menguasai objek perkara adalah sah dan beralasan hukum.
6. Menyatakan Terbanding I/semula Tergugat I & Terbanding II/semula Tergugat II melakukan perbuatan ingkar janji/ wanprestasi kepada Para Penggugat (Pembanding / semula Penggugat I, Turut Terbanding V / semula Penggugat II, Turut Terbanding VI/semula Penggugat III) karena Pengikatan Jual Beli (PJB) objek perkara a quo tidak dapat ditindaklanjuti menjadi Akta Jual Beli (AJB).
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan diatas objek perkara, yakni:
  - a. Tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang melekat diatasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM)  
  
No. 224/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan,  
  
Jl. Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 10-6-2000 (sepuluh Juni dua ribu) Nomor 191/Antapani/2000 seluas 208 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan meter persegi) atas nama Budi Santoso.
  - b. Tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang melekat diatasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM)  
  
No. 589/Kelurahan Antapani Wetan terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Antapani, Kelurahan Antapani Wetan,  
  
Jl. Tanjungsari/Blok Burahol, Surat Ukur tanggal 08-01-2009 (delapan Januari dua ribu sembilan) Nomor 00002/2009 seluas 126 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh enam meter persegi) atas nama Meilenny Effendi.
8. Menyatakan dan memerintahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Bandung untuk melakukan pencatatan balik nama:
  - a. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 224/Kelurahan Antapani Wetan terletak di

Halaman 50 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/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)



Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Antapani,  
Kelurahan Antapani Wetan, Jl. Tanjungsari/Blok  
Burahol, Surat Ukur tanggal

10-6-2000 (sepuluh Juni dua ribu) Nomor 191/Antapani/2000 seluas  
208 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan meter persegi) atas nama Budi Santoso.

- b. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 589/Kelurahan Antapani Wetan terletak di  
Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Antapani,  
Kelurahan Antapani Wetan, Jl. Tanjungsari/Blok  
Burahol, Surat Ukur tanggal  
08-01-2009 (delapan Januari dua ribu sembilan) Nomor 00002/2009  
seluas 126 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh enam meter  
persegi) atas nama  
Meilenny Effendi.

Untuk dibaliknama ke atas nama H. Doddi Mulyadi A.R.  
(Pembanding/semula Penggugat I), Emawati (Turut Terbanding  
V/semula Penggugat II) dan Nina Fatimah K. (Turut Terbanding  
VI/semula Penggugat III).

9. Menghukum Para Tergugat (Terbanding I/semula Tergugat I dan  
Terbanding II/semula Tergugat II) secara tanggung renteng untuk  
membayar ganti kerugian materiil dan immateriil kepada Para Penggugat  
(Pembanding / semula Penggugat I, Turut Terbanding V / semula  
Penggugat II, Turut Terbanding VI/semula Penggugat III) sebesar Rp.  
4.325.000.000,- (empat milyar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah)  
secara tunai dan sekaligus.

- a. Kerugian Materiil

Adapun kerugian materiil Para Penggugat (Pembanding / semula  
Penggugat I, Turut Terbanding V / semula Penggugat II, Turut  
Terbanding VI/semula Penggugat III) adalah sebesar Rp.  
2.325.000.000,- (dua milyar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah).

- b. Kerugian Immateriil

Akibat tidak terealisasinya Akta Jual Beli (AJB) ke atas nama Para  
Penggugat (Pembanding / semula Penggugat I, Turut Terbanding  
V / semula Penggugat II, Turut Terbanding VI/semula Penggugat III)  
tersebut telah mengakibatkan kerugian immateriil berupa  
terganggunya ketenangan hidup, beban moril yang diemban karena  
harus bolak balik menghadiri proses persidangan di Pengadilan  
Negeri Bandung Kelas IA Khusus, kehilangan waktu karena



mengurus atau menyelesaikan perkara ini yang mana seharusnya waktu tersebut dapat digunakan untuk mengurus pekerjaan lain yang lebih produktif, sehingga kerugian immateril Para Penggugat (*Pembanding / semula Penggugat I, Turut Terbanding VI semula Penggugat II, Turut Terbanding VII/semula Penggugat III*) sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).

10. Menghukum Turut Tergugat I, II, III, IV (*Turut Terbanding I, II, III, IV*) untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan dalam perkara ini.
11. Menyatakan Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi ataupun upaya hukum lainnya.
12. Menghukum Para Tergugat (*Terbanding II/semula Tergugat I dan Terbanding II/semula Tergugat II*) untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara

Menimbang, bahwa Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III mengajukan kontra memori banding tertanggal 3 Desember 2020 melalui kuasanya dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 3 Desember 2020, Kontra memori banding tersebut telah diserahkan dan diberitahukan oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Bandung secara patut dan sah Kepada Pembanding semula Penggugat I, Terbanding I, Terbanding II semula Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding V semula Penggugat II dan Turut Terbanding VI semula Penggugat III masing-masing pada tanggal 4 Januari 2021, dan tanggal 30 Desember 2020, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV pada tanggal 2 Pebruari 2021, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa TURUT TERBANDING III menolak seluruh dalil-dalil PEMBANDING dalam memori bandingnya, kecuali apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TURUT TERBANDING III dalam Kontra Memori Banding *a quo*;
2. Bahwa Memori Banding PEMBANDING diterima TURUT TERBANDING III pada hari Selasa tanggal 10 November 2020 berdasarkan Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding dari Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Nomor: 472/PDT.G/2019/PN.BDG jo Nomor: 79/PDT.B/2020/PN.BDG dengan demikian jelas bahwa penyerahan Kontra Memori Banding TURUT TERBANDING III masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karenanya mohon diterima;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa TURUT TERBANDING III sangat sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung dalam putusannya Nomor: 472/PDT.G/2019/PN.BDG, yang amarnya secara lengkap berbunyi:

MENGADILI :

**DALAM PROVISI:**

- Menolak Permohonan Provisi dari Penggugat;

**Dalam Eksepsi :**

- Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat IV;

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 4.096.000,- (empat juta sembilan puluh enam ribu rupiah

4. Bahwa TURUT TERBANDING III sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum maupun amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang telah tepat dan benar dalam menjatuhkan putusannya dikarenakan dalam memutus telah mempertimbangkan seluruh fakta di persidangan, baik atas bukti tertulis yang diajukan maupun keterangan saksi-saksi, sehingga alasan keberatan PEMBANDING hanya mengulang kembali dari dalil gugatan terdahulu yang kesemuanya telah ditanggapi secara tegas dan menyeluruh oleh TURUT TERBANDING III;
5. Bahwa TURUT TERBANDING III menolak dengan tegas keberatan PEMBANDING dalam Memori Bandingnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa berdasarkan Bukti TT.IV-4 yaitu Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus Bandung tanggal 2 Januari 2019 Nomor 78/Pdt/Eks/2016/PUT/PN.Bdg jo Nomor 310/Pdt/G/2016/PN.Bdg, yang pada pokoknya mengabulkan permohonan eksekusi (Penggugat) dan memerintahkan kepada Panitera pada Pengadilan Negeri Klas I A Khusus untuk melakukan penjualan di muka umum secara lelang dengan perantaraan KPKNL Bandung in casu TURUT TERBANDING III, **merupakan alasan** dimasukkan TURUT TERBANDING III sebagai pihak dalam perkara aquo;
6. Bahwa Bukti TT.IV-4 adalah penetapan Ketua Pengadilan Negeri kelas I A Bandung kepada Panitera untuk melakukan penjualan secara lelang dengan perantaraan KPKNL Bandung in casu TURUT TERBANDING III, yang **masih memerlukan tindakan hukum** berikutnya supaya dapat terlaksana lelang

Halaman 53 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/PT.BDG.





dengan perantara TURUT TERBANDING III, yaitu pengajuan permohonan lelang oleh Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung kepada TURUT TERBANDING III;

7. Bahwa dikarenakan belum ada pengajuan permohonan lelang kepada TURUT TERBANDING III, sudah selayaknya TURUT TERBANDING III dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara aquo, karena sama sekali belum ada hubungan hukum antara TURUT TERBANDING III dengan pihak – pihak yang lain;
  8. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang menyatakan status kepemilikan terhadap objek sengketa tersebut telah diputus dan ditentukan oleh Putusan Perkara Nomor 310/Pdt.G/2016/PN.Bdg dan Putusan Perkara Nomor 309/Pdt.G/2014 jo Nomor 304/Pdt/2015/PT.Bdg jo 2000K/Pdt/2016 serta putusan perkara Nomor 155/Pdt.Plw/2017/PN Bdg dan perkara tersebut saat ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*), sehingga status kepemilikan atas obyek sengketa yang diberikan oleh Putusan tersebut telah pasti, merupakan pertimbangan hukum yang telah sesuai dengan fakta di dalam persidangan dan telah sesuai pula dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  9. Bahwa dengan demikian, dikarenakan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 472/PDT.G/2019/PN.BDG telah didasarkan atas pertimbangan-pertimbangan hukum yang tepat dan benar serta telah mempertimbangkan seluruh fakta di persidangan, baik atas bukti tertulis yang diajukan maupun keterangan saksi-saksi, sehingga alasan keberatan PEMBANDING sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dalam tingkat banding.
  10. Bahwa untuk selebihnya TURUT TERBANDING III tidak perlu menanggapi dalil PEMBANDING dalam Memori Bandingnya karena hanya bersifat pengulangan dari dalil gugatannya terdahulu dan telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung dengan benar sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
  11. Bahwa dengan demikian, tidak ada alasan hukum lagi bagi PEMBANDING untuk mempermasalahkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung dalam putusannya karena pertimbangan hukum Majelis Hakim *a quo* telah tepat dan benar serta memenuhi rasa keadilan.
- Maka : Berdasarkan alasan-alasan tersebut, TURUT TERBANDING III/TURUT TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada tingkat banding berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

- Menolak permohonan banding yang diajukan oleh PEMBANDING/PENGUGAT I atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 472/PDT.G/2029/PN.BDG

Membaca Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (*Inzage*) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung yang menyatakan bahwa telah memberitahukan dan memberi kesempatan kepada: Kuasa Pembanding semula Penggugat I, Terbanding Idan II semula Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, Turut Terbanding V semula Penggugat II, Turut Terbanding VI semula Penggugat III masing-masing pada tanggal 19 November 2020, tanggal 18 Januari 2021 dan tanggal 11 Desember 2020, tanggal 16 November 2020, tanggal 22 Desember 2020 dan tanggal 14 Desember 2020;

Bahwa berkas pemeriksaan perkara telah selesai diminutasi (*geminuteerd*) dan ia/mereka dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara Nomor 472/Pdt.G/2019 /PN Bdg, yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 15 September 2020, yang dimohonkan banding pada tanggal 24 September 2020 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung guna pemeriksaan lebih lanjut dalam peradilan tingkat banding;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam

Halaman 55 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding, setelah memeriksa dengan seksama berkas perkara yang bersangkutan, yang terdiri dari Berita Acara Pemeriksaan peradilan tingkat pertama, surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi yang berhubungan dengan perkara ini, kesimpulan serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 15 September 2020 nomor 472/Pdt.G/2019/PN Bdg, Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat I dan kontra memori banding dari Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa tidak ada hal-hal yang baru untuk dipertimbangkan, sehingga dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan secara tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar putusan tersebut berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, karena tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan lagi, karenanya pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri oleh Majelis Hakim tingkat banding dalam memutus perkara a quo di tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas, putusan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 15 September 2020 nomor 472/Pdt.G/2019/PN Bdg, dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pemeriksaan tingkat banding, putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, dan berada di pihak yang kalah, maka sesuai pasal 181 ayat (1) HIR, Pembanding semula Penggugat I dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Pasal 118 HIR dan Pasal 120 HIR, Undang-undang No.20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, *juncto* Undang-undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-undang nomor 49 Tahun 2009 tentang perubahan kedua Atas Undang-undang nomor 2 Tahun 1986 tentang peradilan umum serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini ;

## MENGADILI:

Halaman 56 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat I;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 15 September 2020 nomor 472/Pdt.G/2019/PN Bdg, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat I untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, ditingkat banding sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari: **Senin, tanggal 7 Pebruari 2022** oleh Kami: Walfred Pardamean, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan Syamsul Bahri Borut, S.H.,M.H., dan Agoeng Rahardjo, S.H., masing - masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut pada hari **Rabu, tanggal 9 Pebruari 2022** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-hakim Anggota, dan dibantu oleh Hermansyah, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis,

Syamsul Bahri Borut, S.H, M.H.,

Walfred Pardamean, S.H.,

Agoeng Rahardjo, S.H.

Panitera Pengganti

Hermansyah, S.H.

## Perincian biaya perkara :

1. Biaya Materai ..... Rp.10.000,00
2. Biaya Redaksi putusan .....Rp. 10.000,00
3. Biaya proses lainnya..... Rp.130.000,00

Halaman 57 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/PT.BDG.



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

Jumlah .....Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 58 dari 57 Putusan Nomor 687/PDT/2021/PT.BDG.