



PUTUSAN

Nomor 438/PDT/2013/PT.Bdg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

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

- 1 **Ny.SUDIJANI** saat ini beralamat di Perumahan Sentul Mediterania I Jalan Panghegar No.52 Sentul Selatan-Bogor Jawa Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Juli 2012 memberikan kuasa kepada Tb. Memed adiwinata, SH dkk advokad dan Konsultan Hukum berkantor di Gedung Alumni IPB Lt II R 207 Jln. Rajajaran No. 54 Bogor, selanjutnya disebut -----Pembanding I / Terbanding / Tergugat I ;
- 2 **RONNY LIHAWA**, beralamat di Kampung Kopo RT 05 RW 01 Desa Kopo Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor selanjutnya disebut : ---- Pembanding II/Terbanding/Tergugat II ; -----

m e l a w a n :

NI PUTU KERTIARI, Perempuan, Ibu Rumah Tangga, beralamat di Perum Cempaka Putih Blok EE/5 RT 04 RW 05 Kelurahan Arjawinangun, Kecamatan kedung Kandang, Kota Malang Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil No. 27/IZ/2012/PN.CBN tertanggal 28 Agustus 2012 telah memberikan kuasa kepada anak kandungnya bernama Meily, SH, M.Hum selanjutnya disebut sebagai ; -----
----- Terbanding/Penggugat ; -----

dan :

Putusan Nomor 438/Pdt/2013/PT. Bdg, Hal 1 dari 11 Hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 **NOTARIS MARTINEF,SH, M.Si**, Saat ini beralamat di jalan HOS Cokroaminoto No. 77 Cikarang, Bekasi selanjutnya disebut :
----- Turut Terbanding/Turut Tergugat I ; -----
- 2 **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR**,
Baralamat di Jalan Tegar Beriman – Cibinong Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut ---- Turut Terbanding/Turut Tergugat II ; -----
- 3 **NOTARIS/PPAT MIRANTI TRESNANING TIMUR SH**, Saat ini beralamat di jalan Raya Puncak No. 596 Kabupaten Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 18 Juli 2012 telah memberikan kuasa kepada Meiryanti B. Sari, SH Pengacara dan Penasihat Hukum berkantor di Jln. R.E Abdullah No. 7 Bogor, selanjutnya disebut -----Turut Terbanding/Turut Tergugat III ; -----

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 30 Oktober 2013 No. 438/PEN/PDT/2013/PT.BDG tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas ; -----
2. Berkas perkara berikut surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 104/Pdt.G/2012/PN.Cbn tanggal 17 April 2013 ; -----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi Pengadilan Negeri Cibinong 104/Pdt.G/2012/PN.Cbn tanggal 17 April 2013 yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

Putusan Nomor 438/Pdt/2013/PT. Bdg, Hal 2 dari 11 Hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. DALAM EKSEPSI

- Menolak seluruh Eksepsi dari TERGUGAT I ; -----

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan dari Penggugat untuk sebagian ; -----
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan “perbuatan melawan hukum” (*onrechtmatige daad*) ; -----
3. Menyatakan Batal Demi Hukum Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 29 Juli 2011 Nomor 1766/2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III ; -----
4. Menyatakan Batal Demi Hukum Kuasa Menjual No. 01 tertanggal 01 April 2010 yang dibuat oleh Turut Tergugat II ; -----
5. Menyatakan sebidang tanah luas 1740 M2, terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 477 a.n Ni Putu Kertiari, terletak di Desa/Kel. Pandansari, Kecamatan Ciawi Kab. Bogor adalah Milik PENGGUGAT;
6. Menghukum Tergugat II dan/atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa sebagaimana tercantum dalam SHM No. 477/Pandansari atas nama Ni Putu Kertiari terletak di Desa/Kel. Pandansari, Kecamatan Ciawi Kab. Bogor seluas 1.740 M2 dengan batas-batas sebagai berikut : -----
 - Sebelah Utara : Jalan Setapak;
 - Sebelah Timur : Selokan;
 - Sebelah Selatan: Kantor PT. Secom;
 - Sebelah Barat : Tanah Milik Otong Adam.kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun ;
7. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp 5.220.000.000,- (lima milyar dua ratus duapuluh juta rupiah) dan Imateriil sebesar Rp. 1.000.000. 0000,- (stu milyar rupiah) secara tanggung renteng kepada Penggugat ; -----

Putusan Nomor 438/Pdt/2013/PT. Bdg, Hal 3 dari 11 Hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat I dan II membayar uang paksa (*dwangsom*) apabila tidak mengosongkan tanah dimaksud terhitung sejak adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah)/per-hari ; -----
9. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tunduk dan patuh pada putusan ini ; -----
10. Menolak selain dan selebihnya ; -----
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 2.101.000 ; -----

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 104/PDT.G/2012/PN.CBN yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Selasa tanggal 30 April 2013, Kuasa pihak Tergugat I dan Kuasa pihak Tergugat II pada hari Selasa tanggal 14 Mei 2013, masing masing telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong 104/Pdt.G/2012/PN.Cbn tanggal 17 April 2013 ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 104/Pdt.G/2012/PN.Cbn yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Cibinong, pengajuan permohonan banding dari Kuasa pihak Tergugat I/Pembanding/Terbanding tersebut diatas telah diberitahukan secara patut masing-masing kepada Pembanding II / Terbanding/Tergugat II pada hari Kamis tanggal 27 Juni 2013, kepada Turut Tergugat II/Turut Terbanding pada hari Jumat tanggal 28 Juni 2013, kepada Turut Tergugat III/Turut Terbanding pada hari Senin tanggal 01 Juli 2013, kepada Turut Tergugat I/Turut Terbanding pada hari Selasa tanggal 09 Juli 2013 dan kepada Penggugat/Terbanding pada hari Rabu tanggal 30 Juli 2013 ; -----

Putusan Nomor 438/Pdt/2013/PT. Bdg, Hal 4 dari 11 Hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas pemberitahuan pernyataan banding No. 104/Pdt.G/2012/PN.Cbn yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Cibinong, pengajuan permohonan banding dari Kuasa pihak Tergugat II/Pembanding II/Terbanding tersebut diatas telah diberitahukan secara patut masing masing kepada Turut Tergugat I/Turut Terbanding pada hari Rabu tanggal 29 Mei 2013, kepada Turut Tergugat II/Turut Terbanding pada hari Jumat tanggal 28 juni 2013, kepada Turut Tergugat III/Turut Terbanding pada hari Senin tanggal 01 Juli 2013, kepada Penggugat/Terbanding pada hari Rabu tanggal 30 Juli 2013 ; -----

Menimbang, bahwa untuk melengkapi permohonan bandingnya, Kuasa Tergugat I/Pembanding/Terbanding telah mengajukan memori banding yang telah diterima di-Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 28 Juni 2013, dimana memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan secara patut masing masing kepada Turut Tergugat II/Turut Terbanding pada hari Jumat tanggal 28 Juni 2013, kepada Turut Tergugat III/Turut Terbanding pada hari Senin tanggal 01 Juli 2013, kepada Turut Tergugat I/Turut Terbanding pada hari Selasa tanggal 09 Juli 2013, kepada Tergugat II/Pembanding pada hari Senin tanggal 8 Juli 2013 dan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 30 Juli 2013 ; -----

Menimbang, bahwa untuk melengkapi permohonan bandingnya, Kuasa Tergugat II/Pembanding/Terbanding telah mengajukan memori banding yang telah diterima di-Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 22 Mei 2013, dimana memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan secara patut masing masing kepada Tergugat I/Pembanding/Terbanding pada hari Rabu tanggal 29 Mei 2013, kepada Turut Tergugat II/Turut Terbanding pada hari Senin tanggal 28 Juni 2013, kepada

Putusan Nomor 438/Pdt/2013/PT. Bdg, Hal 5 dari 11 Hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat III/Turut Terbanding pada hari Senin tanggal 01 Juli 2013 dan kepada Penggugat/Terbanding pada hari Rabu tanggal 30 Juli 2013 ; -----

Menimbang, bahwa menanggapi memori banding dari para Tergugat/Terbanding/Pembanding, Penggugat/Terbanding telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 09 Agustus 2013 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 15 Agustus 2013, dimana kontra memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan secara patut kepada Turut Tergugat II/Turut Terbanding pada tanggal 16 Agustus 2013, kepada Tergugat II/Pembanding/Terbanding pada tanggal 22 Agustus 2013, kepada Turut Tergugat I dan III/Turut Terbanding pada hari Senin tanggal 02 September 2013 dan kepada Tergugat I / Pembanding / Terbanding pada hari Senin tanggal 9 September 2013 ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara No. 104/Pdt.G/2012/PN.CBN masing-masing pada hari Jumat tanggal 28 Juni Turut Tergugat II / Turut Terbanding, pada hari Senin tanggal 01 Juli 2013 Turut Tergugat III / Turut Terbanding, pada hari Senin tanggal 8 Juli 2013 kepada Turut Tergugat II / Terbanding / Pembanding, tanggal 9 Juli 2013 kepada Turut Tergugat I / Terbanding / Pembanding dan pada hari Rabu tanggal 30 Juli 2013 pihak Tergugat/Pembanding/Terbanding telah diberikan kesempatan untuk mempelajari/ memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke-Pengadilan Tinggi Bandung untuk diperiksa dalam tingkat banding ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa karena permohonan banding dari para Tergugat/Terbanding/Pembanding diajukan dalam tenggang waktu maupun

Putusan Nomor 438/Pdt/2013/PT. Bdg, Hal 6 dari 11 Hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tata-cara dan syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka pengajuan permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara, termasuk didalamnya salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 104/PDT.G/2012/PN.CBN tanggal 17 April 2013 dan telah membaca pula dengan seksama memori banding yang diajukan oleh para Tergugat/Terbanding/Pembanding, dan kontra memori banding dari Terbanding/Penggugat maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama serta alasan-alasan hukum sudah berdasarkan alasan dan pertimbangan hukum yang tepat dan benar menurut hukum dan karenanya segala alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut dapat disetujui dan kemudian diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat banding sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, kecuali perbaikan mengenai permohonan Sita Jaminan dan tentang pembayaran uang paksa, dimana Majelis Hakim Tingkat banding berpendapat pembayaran uang paksa tersebut haruslah ditolak karena objek perkara adalah tanah yang dapat di eksekusi secara riil (dilarang untuk mengabdikan dwangsom terhadap hal yang dapat dieksekusi riil) ; -----

Menimbang, bahwa sebelum memutus perkara ini, Pengadilan Tinggi telah memutus putusan Sela pada tanggal 19 Nopember 2013, untuk memerintahkan Pengadilan Negeri Cibinong untuk melaksanakan Sita Jaminan atas barang tidak bergerak milik Penggugat/Terbanding, dan Pengadilan Negeri Cibinong telah melaksanakan isi putusan sela dengan mengeluarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 01/Pen.Pdt/CB/2014/PN. Cbn jo Nomor 438/Pdt.G/2013/PT. Bdg jo 104/PDT.G/2012/PN.CBN, dan Berita Acara Sita Jaminan pada tanggal 15 Januari 2014 ; -----

Putusan Nomor 438/Pdt/2013/PT. Bdg, Hal 7 dari 11 Hal



Menimbang, bahwa sepanjang mengenai memori banding yang diajukan oleh para Tergugat/Terbanding/Pembanding, Majelis Pengadilan Tinggi berpendapat alasan yang diajukan Para Pembanding semula Tergugat didalam memori banding tidak ada mengandung hal-hal yang baru untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri a quo, dan oleh karena itu memori banding tersebut dikesampingkan ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Cibinong, Nomor : 104/Pdt.G/2012/PN.Cbn, tanggal 17 April 2013, haruslah diperbaiki mengenai Sita Jaminan dan uang paksa dan selebihnya dikuatkan ; -----

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan tingkat banding, para Tergugat/Terbanding/Pembanding tetap berada di pihak yang kalah maka sesuai pasal 181 ayat (1) HIR, yang bersangkutan harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ; -----

Mengingat, selain pada pasal 188 s/d 194 HIR, juga pada Undang-Undang No.48 Tahun 2012 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ; -----

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari para para Tergugat/Terbanding/Pembanding ; -----
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Cibinong, Nomor : 104/Pdt.G/2012/PN.Cbn, tanggal 17 April 2013, yang dimohonkan banding tersebut, dengan perbaikan mengenai permintaan Sita jaminan dan uang paksa, yang amar selengkapya berbunyi sebagai berikut ; -----

Putusan Nomor 438/Pdt/2013/PT. Bdg, Hal 8 dari 11 Hal



I. DALAM EKSEPSI

- Menolak seluruh Eksepsi dari TERGUGAT I ; -----

II DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan dari Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan "perbuatan melawan hukum" (*onrechtmatige daad*) ; -----
3. Menyatakan Batal Demi Hukum Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 29 Juli 2011 Nomor 1766/2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III ; -----
4. Menyatakan Batal Demi Hukum Kuasa Menjual No. 01 tertanggal 01 April, 2010 yang dibuat oleh Turut Tergugat II ; -----
5. Menyatakan sebidang tanah luas 1740 m2, terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 477 a.n Ni Putu Kertiari, terletak di Desa/Kel. Pandansari, Kecamatan Ciawi kab. Bogor adalah Milik PENGGUGAT ; -----
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan diatas : sebidang tanah yang terletak di Desa Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor- Propinsi Jawa Barat seluas 1.740 M2 dengan Sertifikat Hak Milik No. 477/ Pandasari, Desa Pandansari, terdaftar atas nama NI PUTU KERTIARI ; -----
7. Menghukum Tergugat II dan/atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa sebagaimana tercantum dalam SHM No. 477/Pandansari atas nama Ni Putu Kertiari

Putusan Nomor 438/Pdt/2013/PT. Bdg, Hal 9 dari 11 Hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Desa/Kel. Pandansari, Kecamatan Ciawi kab.

Bogor seluas 1.740 m2 dengan batas-batas sebagai

berikut : -----

- Sebelah Utara : Jalan Setapak;
- Sebelah Timur : Selokan;
- Sebelah Selatan : Kantor PT. Secom;
- Sebelah Barat : Tanah Milik Otong Adam.

kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa

syarat apapun ; -----

8. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp 5.220.000.000,- (lima milyar dua ratus duapuluh juta rupiah) dan Imateriil sebesar Rp. 1.000.000. 0000,- (satu milyar rupiah) secara tanggung renteng kepada Penggugat ; -----
9. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tunduk dan patuh pada putusan ini ; -----
10. Menolak selain dan selebihnya ; -----
11. Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding, sebanyak Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

Demikianlah diputuskan pada hari **SELASA** tanggal **19 NOPEMBER 2013**, dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dengan susunan H. Sukarman Sitepu,SH.MHum sebagai Hakim Ketua, Russedar SH. dan Edi Widodo,SH.MHum., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan

Putusan Nomor 438/Pdt/2013/PT. Bdg, Hal 10 dari 11 Hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi Bandung tanggal 30 Oktober 2013, Nomor 438/PEN/PDT/2013/PT.BDG. putusan mana pada hari **SENIN** tanggal **10 FEBRUARI 2014** telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut diatas, dengan dibantu oleh Anwas Munajat. A,SH. Panitera-pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Russedar. SH

H. Sukarman Sitepu,SH.M.Hum

Edi Widodo,SH.M.Hum

PANITERA PENGGANTI,

Anwas Munajat. A,SH

Perincian biaya perkara :

- Materai	Rp. 6.000.-
- Redaksi	Rp. 5.000.-
Pemberkasan	Rp. 139.000.-+
Jumlah	Rp. 150.000.-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Putusan Nomor 438/Pdt/2013/PT. Bdg, Hal II dari II Hal