



P U T U S A N
NOMOR 434/PDT/2013/PT.Bdg

DEMI KEADILAN BERDASAREKONPENSIAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Ny.VONNY ISKANDAR SANGAJI, 40 tahun, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Artha Gading Villa B No.11 Rt.002/021, Kelurahan Kelapa Gading Barat Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara DKI,Selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING/TERGUGAT I ; -----

2. Tn.MUHANNAD NUR ASY SYARIF SANGAJI, 52 tahun, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Artha Gading Villa B No.11 Rt.002/021, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara - DKI, Selanjutnya disebut sebagai, PEMBANDING/TERGUGAT II ;

Dalam hal ini masing masing memberikan kuasa kepada Rusdi Holid Hasibuan SH, DKK, Advokat/Konsultan Hukum pada kantor Hukum Rusdi Holid Hasibuan SH & Rekan berkantor di Jalan Ki Ajurum Nomor 4 B Cipocok Jaya Serang Banten Indonesia ;

M e l a w a n

1. Tn.TENDY IRIANTO, SE, Umur 55 tahun, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Rancamaya Estate, Jalan Teratai D/16



Rt.002/006, Kelurahan Kertamaya, Kecamatan Kota Bogor
Selatan, Kota Bogor – Jawa, Yang dalam hal ini memberikan
kuasa kepada Widi Kurniawan, SH dan Rekan, Para
Advokat & Konsultan Hukum berkedudukan di Bumi
Cibinong Endah Blok C1/40, Cibinong – Kabupaten Bogor
(16913), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal
23 Oktober 2013, selanjutnya disebut sebagai
Terbanding/Penggugat. PENGGUGAT ;

Dan

2. PT.BELLANOVA COUNTRY MALL, Beralamat di Jalan M.H.Thamrin
No.8, Sentul City, Kabupaten Bogor – Jawa Barat, Selanjutnya
disebut sebagai TURUT TERGUGAT I/TURUT TERBANDING ;
3. Ny.NATALIA LINI HANDAYANI, SH, Notaris di Bogor, beralamat di Ruko
Villa Pajajaran, Jalan Pajajaran No.88 E, Kota Bogor – Jawa
Barat Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT
_____ II/TURUT TERBANDING ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 25
Oktober 2013 Nomor 434/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 08/Pdt.G/2013/PN.CBN. tanggal 1 Agustus 2013 ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Halaman 2 dari 11 halaman perkara No. 434/Pdt.2013/PT.Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 08/Pdt.G/2013/PN.CBN.. tanggal 01 Agustus 2013 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :-----

- Menolak eksepsi Turut Tergugat II ;-----

DALAM PROVISI :-----

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat ;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;-----
- Menyatakan sah dan berharga menurut hukum atas bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat ;-----
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat ;-----
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melaksanakan proses jual beli dengan Penggugat sebagaimana isi kesepakatan dalam pasal 16 Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.40 tertanggal 19 Mei 2010, atas obyek dan bangunan a quo, berupa :

- Sebuah bangunan Rumah tinggal dan Toko (Ruko) 2 (lantai), berdinding tembok, beratap genteng, lantai keramik, yang dilengkapi dengan fasilitas listrik 2.200 (dua ribu dua ratus) watt, fasilitas telepon dengan nomor (021) 87923812, 87923806 dan fasilitas PAM, yang berdiri diatas sebagian dari sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 109/Cipambuan, yang terletak di :

- Propinsi : Jawa Barat.

Halaman 3 dari 11 halaman perkara No. 434/Pdt.2013/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)



- Kabupate :

Bogor.-----

- Kecamatan :

Citeureup.-----

- Kelurahan :

Cipambuan.-----

Seluas \pm 265 M2 (lebih kurang dua ratus enam puluh lima meter persegi), setempat dikenal sebagai Komplek Pertokoan Belanova Country Mall, Ruko RK 8 nomor 1, Sentul, Bogor – Jawa Barat, I atas nama Penghadap Nyonya Vonny Iskandar Sangaji berhak berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Kios/kios yang dibuat dibawah tanda tangan bermaterai Nomor 024B/PPJB-BCM/05/2010 ;

-
- Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini ;

-
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar denda atas keterlambanan (dwangsoom) untuk setiap harinya sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah), apabila lalai melaksanakan isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap ;

-
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum para Tergugat secara tanggung rentang untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.421.000,- (Satu juta empat ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding No. 08/PDT.G/2013/PN.CBN. yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, ternyata bahwa pada hari Senin tanggal 02 September 2013, Tergugat I dan II/Pembanding melalui kuasanya telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 08/PDT.G/2013/PN.CBN. tanggal 01 Agustus 2013 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan relaas pemberitahuan pernyataan banding No.08/PDT.G/2013/PN.CBN. yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Cibinong, pengajuan permohonan banding oleh Kuasa dari Tergugat I dan II/Pembanding tersebut diatas telah diberitahukan secara sah dan seksama masing masing kepada Penggugat/Terbanding dan Turut Tergugat II/Turut Terbanding pada hari Jumat tanggal 13 September 2013 dan kepada Turut Tergugat I/Turut Terbanding pada hari Senin tanggal 9 September 2013 ;

Menimbang, bahwa untuk melengkapi permohonan bandingnya, Kuasa Tergugat I dan II/Pembanding telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Rabu tanggal 04 September 2013, dimana memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan secara sah dan seksama masing masing kepada Penggugat/Terbanding dan kepada Turut Tergugat II/Turut Terbanding pada hari Jumat tanggal 13 September dan kepada Turut Tergugat I/Turut Terbanding pada hari Senin tanggal 9 September 2013 sebagaimana tersebut dalam Risalah Pemberitahuan

Halaman 5 dari 11 halaman perkara No. 434/Pdt.2013/PT.Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyerahan memori banding Nomor 08/PDT.G/2013/PN.CBN. yang dibuat/ditanda-tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Cibinong ;

Menimbang, atas memori banding yang diajukan oleh, Kuasa Tergugat I dan II/Pembanding, Penggugat/Terbanding melalui kuasanya telah mengajukan kontra memori banding dimana kontra memori banding tersebut telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Bandung pada tanggal 30 Oktober 2013 dan telah pula diserahkan dengan seksama dan benar kepada Tergugat I dan II/Pembanding kepada Turut Tergugat II/Turut Terbanding disampaikan melalui delegasi dengan surat kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor tertanggal 24 Oktober 2013 No. W11.U20/3142 /HT.04.10/X/2013, kepada Turut Tergugat I/Turut Terbanding pada hari Jumat tanggal 25 Oktober 2013 dan kepada kuasa Tergugat I dan II/Pembanding juga disampaikan melalui delegasi dengan surat kepada Ketua Pengadilan Negeri Serang tertanggal 28 Oktober 2013 No. W11.U20/3172/HT.04.10/X/2013 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 08/PDT.G/2013/PN.CBN. yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Rabu tanggal 25 September 2013 kepada Kuasa Tergugat I dan II /Pembanding, pada hari Senin tanggal 7 Oktober 2013 kepada Penggugat/Terbanding dan Turut Tergugat II/Turut Terbanding dan pada hari Rabu tanggal 09 Oktober 2013 masing masing pihak 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

Halaman 6 dari 11 halaman perkara No. 434/Pdt.2013/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)



Menimbang, bahwa karena permohonan banding dari para Tergugat /Pembanding diajukan dalam tenggang waktu maupun tata-cara dan syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka pengajuan permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah dengan seksama membaca dan mempelajari dan meneliti dengan cermat berkas perkara yang bersangkutan yang terdiri dari Berita Acara Pemeriksaan, surat-surat bukti dan Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 08/PDT.G/2013/PN.CBN. tanggal 01 Agustus 2013, memori banding yang diajukan Pembanding/Tergugat I dan II, kontra memori banding dari Terbanding/Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Cibinong tersebut Pembanding/Tergugat I dan II keberatan terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang termuat dalam memori bandingnya yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut ;

1. Bahwa dalam putusan Pengadilan Negeri Cibinong tidak didasarkan fakta pembuktian yang terungkap dipersidangan bahwa dalam perjanjian pihak kedua (Terbanding/Penggugat) akan memelihara apa yang dengan selayaknya menjadi tanggungan penyewa dan menyerahkan apa yang disewanya dalam keadaan baik dan terpelihara ;
2. Bahwa perubahan perubahan, perbaikan perbaikan dan penambahan penambahan apapun pada yang disewa itu harus diberitahukan kepada pihak yang menyewakan dan dapat dilakukan setelah memperoleh izin tertulis dari pihak yang menyewakan dan perubahan perubahan, penambahan penambahan apapun dari objek



yang disewa, penyewa harus mengembalikan bangunan dalam kondisi yang baik ; -----

3. Bahwa opsi akan dijual tersebut, seolah olah Penggugat/Terbanding telah membeli ruko tersebut, hal ini bertentangan pasal 3 perjanjian nomor 40 tanggal 19 Mei 2013 jo 1458 KUH Perdata ;

4. Bahwa perjanjian sewa menyewa akan berakhir pada tanggal 19 Juli 2013 tetapi Penggugat/Terbanding telah mengajukan gugatannya pada tanggal 8 Januari 2013, artinya gugatan Penggugat prematur ;

Menimbang, bahwa kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding/Penggugat pada pokoknya mengemukakan bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar dan mohon agar Majelis Hakim Tingkat Banding menguatkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap memori dan kontra memori banding yang telah diajukan para pihak Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa memori maupun kontra memori banding tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karena itu memori dan kontra banding tersebut dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan pertimbangan sebagaimana diatas putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, mengenai pertimbangan dasar dasar kejadian perkara dan dasar hukum dalam memutuskan perkara telah dinilai tepat dan benar, maka pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding, oleh karenanya Putusan Pengadilan Negeri



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

Cibinong Nomor 08/PDT.G/2013/PN.CBN. tanggal 01 Agustus 2013 dapat dikuatkan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Pihak Tergugat I dan II /Pembanding adalah dipihak yang kalah dalam perkara ini maka kepadanya harus dibebankan untuk membayar biaya Perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat serta memperhatikan pasal 188 s/d 194 HIR serta peraturan Perundang Undangan yang berlaku khususnya UU No 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman ;

M E N G A D I L I

- Menerima Permohonan banding dari para Pembanding semula Tergugat I dan II ;

 - menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 08/PDT.G/2013/PN.CBN. tanggal 01 Agustus 2013 yang dimohonkan banding tersebut ;

 - Menghukum Pembanding/Tergugat I dan II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus limapuluh ribu rupiah) ;
-

Halaman 9 dari 11 halaman perkara No. 434/Pdt.2013/PT.Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan pada hari Kamis, tanggal 21 November 2013 dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dengan susunan H. SUKARMAN SITEPU SH. MHUM sebagai Hakim Ketua, ENOS RAJAWANE SH dan HI. A. SANWARI, H.A SH.MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 25 Oktober 2013, Nomor 434/PEN/PDT/2013/PTBdg, putusan mana pada hari **Selasa** tanggal **26 November 2013** telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut diatas, dengan dibantu oleh Dra.Hj. NUR'AINI SH.MH. sebagai Panitera pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara. -----

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ENOS RADJAWANE, SH.
SH.,M.Hum.

H. SUKARMAN SITEPU,

HI. A. SANWARI, H.A SH.MH.

Halaman 10 dari 11 halaman perkara No. 434/Pdt.2013/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)



Panitera Pengganti,

Dra. Hj. NUR'AINI, SH.,MH.

Rincian biaya perkara :

1. Materai = Rp. 6.000,-
2. Redaksi = Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan ... = Rp. 139.000,-

Jumlah = Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah).