



PUTUSAN

Nomor 331/PDT/2024/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**TN. KIAGUS IBRAHIM EFFENDI**, Pekerjaan Karyawan Swasta, Bertempat tinggal di Kota Bandung, Jalan Kebon Gedang No. 81, RT/RW. 002/008, Kelurahan Maleer, Kecamatan Batununggal. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya **M. DERRY KESUMA, S.H., M.H., JONI HARIANTO, S.H., PITO SYHADA, S.H.**, kesemuanya Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum M. Derry Kesuma & Rekan beralamat di Jalan Pasir Impun Rukan R-16 Bandung City View 2 Kelurahan Pasir Impun, Kecamatan Mandalajati, Kota Bandung, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2023, sebagai Pembanding semula Pelawan;

LAWAN

- Ir. SUTRISNO**, bertempat-tinggal di Jalan Jure No. 8, RT/RW. 005/007, Banjarjati, Bogor Utara, Kota Bogor, sebagai Terbanding I semula Terlawan I;
- KI AGUS ABDUL AZIZ**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Plered 2 No. 26, RT/RW. 002/010, Kelurahan Antapani,

Halaman 1 dari 9 Putusan Nomor 331/PDT/2024/PT.BDG.



Kecamatan Cicadas, Kota Bandung, sekarang tidak diketahui alamatnya, sebagai Terbanding II semula Terlawan II;

3. **PT. BANK MEGA, TBK**, beralamat di Gedung Menara Bank Mega Lantai 15, Jalan Kapten P. Tendean Kav. 12-14A, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta 12790, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Destira Pratomo Putra, S.H. berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 1 Agustus 2023, sebagai Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I;
4. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN/ATR KOTA BANDUNG**, Alamat Jalan Soekarno Hatta No. 586, Sekejati, Kecamatan Buahbatu, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, diwakili Bambang Saputro, S.Sos,S.H.,M.H., dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Agustus 2023, sebagai Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II;
5. **NY. SRIYANI**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Plered 2 No. 26, RT/RW. 002/010, Kelurahan Antapani, Kecamatan Cicadas, Kota Bandung, sekarang tidak diketahui alamatnya, sebagai Turut Terbanding III semula Turut Terlawan III;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 331/PDT/2024/PT.BDG tanggal 21 Mei 2024, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Membaca berkas perkara Nomor 331/PDT/2024/PT.BDG jo Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 330/Pdt.Bth/2023/PN Bdg tanggal 28 Maret 2024 dan surat-surat lain yang berkenaan dengan perkara ini sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Halaman 2 dari 9 Putusan Nomor 331/PDT/2024/PT.BDG.



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 330/Pdt.Bth/2023/PN Bdg tanggal 28 Maret 2024, yang amarnya sebagai berikut:

**MENGADILI**

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi dari Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tersebut untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar;
2. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 5.930.000,- (lima juta sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 330/Pdt.Bth/2023/PN Bdg tanggal 28 Maret 2024, Pembanding semula Pelawan menyatakan banding secara Elektronik, sebagaimana ternyata dari Akta Banding Online Nomor 330/Pdt.Bth/2023/PN Bdg Jo.Nomor 37/Pdt.B/2024/PN Bdg, yang dibuat oleh Mustafa Djafar, Panitera pada Pengadilan Negeri Bandung, pada tanggal 5 April 2024. Permohonan banding tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bandung tanggal 16 April 2024;

Bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan sesuai Relas Pemberitahuan Permohonan Banding, yang diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bandung kepada Terbanding I, Terbanding II Turut Terbanding I, Turut Terbanding II dan Turut Terbanding III masing-masing pada tanggal 19 April 2024 dan tercatat tanggal 23 April 2024;

Halaman 3 dari 9 Putusan Nomor 331/PDT/2024/PT.BDG.



Bahwa terhadap Memori Banding tersebut, Terbanding I semula Terlawan I dan Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I, mengajukan kontra memori banding masing-masing tertanggal 22 April 2024, dan telah diberitahukan kepada Pemanding semula Pelawan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 29 April 2024;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) masing-masing pada tanggal 7 Mei 2024 yang diberitahukan secara elektronik dan 23 April 2024 secara tercatat melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bandung;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding semula Pelawan telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pemanding semula Pelawan pada pokoknya memohon sebagai berikut:

- Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari Pemanding/Pelawan;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 330/Pdt.G/2023/PN.Bdg, tanggal 28 Maret 2024;

### Dengan Mengadili Sendiri :

#### Dalam Eksepsi :

1. Menolak eksepsi dari Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk seluruhnya;
2. Menghukum Terlawan I, untuk membayar semua biaya perkara

Halaman 4 dari 9 Putusan Nomor 331/PDT/2024/PT.BDG.



yang timbul dalam perkara ini.

## Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik;
3. Menyatakan Pelawan sebagai Pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum :
  - a. Akta Pengikatan Jual Beli No. 01, tanggal 2 September 2008, dibuat oleh dan dihadapan Notaris di Bandung, Suwendi S.H., Sp.N;
  - b. Akta Surat Kuasa No. 02, tanggal 02 September 2008, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris di Bandung, Suwendi S.H., Sp.N.;
5. Menyatakan Pelawan adalah pemegang hak milik yang sah atas bidang tanah yang terletak di Jalan Sulaksana Makmur Raya Kavling 19, Kelurahan Cicaheum, Kecamatan Kiaracandong, Kota Bandung, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 3118/Cicaheum, Surat Ukur, tanggal 15 Agustus 2007, No. 00378/2007, Luas 176 M<sup>2</sup>;;
6. Menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Bandung No 62/Pdt.Eks/Put/2022/PN. Bdg, tanggal 17 November 2022, sebagai pelaksanaan dari Putusan sepanjang mengenai tanah yang dimiliki oleh PELAWAN yang terletak di Jalan Sulaksana Makmur Raya (Barat) Kavling 19, Kelurahan Cicaheum, Kecamatan Kiaracandong, Kota Bandung, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No 3118/Cicaheum Surat Ukur, tanggal 15 Agustus 2007, No.00378/2007, Luas 176 M, tidak dapat dilaksanakan (*Non Executable*);
7. Menetapkan, mengangkat sita persamaan berdasarkan Penetapan Sita No. 424/Pdt/G/2009/PN.Bdg, dan Serita Acara Sita No.

Halaman 5 dari 9 Putusan Nomor 331/PDT/2024/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

424/Pdt/G/2009/PN.Bdg, tanggal 21 Agustus 2009, sepanjang mengenai tanah milik PELAWAN yang terletak di Jalan Sulaksana Makmur Raya (Barat) Kavling 19, Kelurahan Cicaheum, Kecamatan Kiaracondong, Kota Bandung, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 3118/Cicaheum, Surat Ukur, tanggal 15 Agustus 2007, No. 00378/2007, Luas 176 M<sup>2</sup>;

8. Menghukum TU RUT TERLAWAN I dan TU RUT TERLAWAN II serta TURUT TERLAWAN III, untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
9. Menghukum TERLAWAN I dan TERLAWAN II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain :

- Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa selengkapnya Memori Banding Pembanding semula Pelawan tertanggal 15 April 2024 merupakan satu kesatuan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Terlawan I mengajukan Kontra Memori Banding, yang pada pokoknya sebagai berikut :

## MENGADILI

1. Menerima Kontra Memori Banding dari Terbanding I untuk seluruhnya tanpa terkecuali;
2. Menolak Memori Banding dari Pembanding untuk seluruhnya ;
3. menguatkan Putusan 330/Pdt.Bth/2023/PN.Bdg, tertanggal 28 Maret 2024;
4. Menghukum Pembanding untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila *Judex Factie* Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Bandung berpendapat lain, mohon agar dapat dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*Ex aequo et bono*) ;

Halaman 6 dari 9 Putusan Nomor 331/PDT/2024/PT.BDG.

### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I mengajukan Kontra Memori Banding, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding dari Pemanding/Pelawan untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 330/Pdt.Bth/2023/PN.Bdg, tertanggal 28 Maret 2024;
3. Menghukum Pemanding/ Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara baik di tingkat pertama maupun pada tingkat banding.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat terlampir : salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 330/Pdt.Bth/2023/PN Bdg tanggal 28 Maret 2024, memori banding dari Pemanding semula Pelawan dan kontra memori banding dari Terbanding I semula Terlawan I dan Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I, yang dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama pada pokoknya menyatakan Dalam Eksepsi menolak eksepsi dari Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tersebut untuk seluruhnya, Dalam Pokok Perkara menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar dan Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa setelah mencermati pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, bahwa hubungan hukum antara Pelawan dengan Terlawan II berkaitan dengan obyek sengketa, barulah berupa Akta Pengikatan Jual Beli, artinya suatu perjanjian jual-beli yang belum selesai dan masih tergantung kepada keadaan berikutnya sehingga sampai pada keadaan memungkinkan terpenuhinya pelaksanaan jual-beli, faktanya hingga saat ini Akta Pengikatan Jual Beli tersebut belum ditingkatkan menjadi Akta Jual beli yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah diikuti dengan adanya balik-nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 3118/Cicaheum, Surat Ukur,

Halaman 7 dari 9 Putusan Nomor 331/PDT/2024/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 15 Agustus 2007, No. 00378 12007, Luas 176 m<sup>2</sup>, atas nama Terlawan II dan Ny. Sri Yani;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat banding;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 330/Pdt.Bth/2023/PN Bdg tanggal 28 Maret 2024, beralasan hukum untuk dikuatkan;

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

Mengingat Undang-undang Nomor 20 tahun 1947 Tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura HIR Stb Nomor 1947 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan-perundang lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

1. Menerima Permohonan Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung, Nomor 330/Pdt.Bth/2023/PN Bdg tanggal 28 Maret 2024, yang dimohonkan banding ;
3. Menghukum Pembanding semula Pelawan, untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat Pengadilan, yang ditingkat Banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 ( seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Halaman 8 dari 9 Putusan Nomor 331/PDT/2024/PT.BDG.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari : Senin, tanggal 3 Juni 2024, yang terdiri dari H. Muzaini Achmad, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Agus Suwargi, S.H.,M.H. dan Sudarwin, S.H., M.H masing–masing sebagai Hakim Anggota, Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 10 Juni 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Rosmalinda, S.H.,M.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bandung pada hari dan tanggal itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

Agus Suwargi, S.H.,M.H.  
M.H.

TTD

H. Muzaini Achmad, S.H.,

TTD

Sudarwin, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Rosmalinda, S.H.,M.H.

## Perincian biaya perkara :

1. Materai ..... Rp. 10.000,00
2. Redaksi ..... Rp. 10.000,00
3. Proses ..... Rp. 130.000,00 +  
Jumlah ..... Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 9 dari 9 Putusan Nomor 331/PDT/2024/PT.BDG.

### Disclaimer

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