



PUTUSAN

Nomor 534/PDT/2024/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Insinyur ZAINAL RIFFANDI, bertempat tinggal di Jalan Tiara Kencana IV Blok H3 No. 1-2 Bsd Sektor 12-3 Rt.005/rw.014. Kelurahan Rawabuntu Kecamatan Serpong Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Taufik Agus Yuwono, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di TA. Yuwono, & Rekan Berkedudukan di Jalan Pabuaran Poncol No. 52, Cilendek Timur, Bogor Barat, Kota Bogor, Jawa Barat. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Oktober 2023, email: ta.yuwono@gmail.com, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

Lawan:

1. **PT. ARCHIGRAF KREASINDO UTAMA**, berkedudukan di Ruko Grand Kalimas Blok A 27, Jalan Kh. Noer Ali Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;
2. **PT. BANK NEGARA INDONESIA PERSERO Tbk, KANTOR WILAYAH SEPULUH**, berkedudukan di Jalan Jenderal Gatot Subroto No.55 Jakarta Pusat 10210, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Deviani Muliawati, SH, M.KN, DKK masing-masing merupakan pegawai di PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk yang dalam hal ini bertindak baik secara sendiri maupun bersama-sama mewakili di PT Bank Negara Indonesia (Persero)

Halaman 1 dari 10 halaman Putusan Nomor 534/PDT/2024/PT BDG



Tbk beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Kavling 1, berdasarkan kuasa khusus tertanggal 20 November 2023, email: hkw10bniecourt@gmail.com, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;

3. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KPKNL BOGOR, berkedudukan di Jalan Veteran No. 45 Kota Bogor Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Popy Damayanti, SH.DKK untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili pemerintah Republik Indonesia cq.Kementerian Keuangan Republik Indonesia C.q Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq.Kantor Wilayah Jawa Barat Cq.Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) bogor, beralamat di Jalan Veteran Nomor 45 Kota Bogor, berdasarkan kuasa khusus tertanggal 15 November 2023, email: hi.kpknlbogor@gmail.com, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III**;

4. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani No. 41 Kota Bogor - Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dini Herdiani, DKK, mewakili kepala kantor pertanahan Kota Bogor, kesemuanya orang tersebut diatas beralamat di kantor Pertanahan Kota Bogor Jalan A.Yani Nomor 41 Bogor, berdasarkan kuasa khusus tertanggal 24 November 2023, email: pmppkotabogor41@gmail.com, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I** semula **Turut Tergugat I**;

5. IKE RAHMAWATI, S.H., Mkn, NOTARIS DAN PPAT, bertempat tinggal di Ruko Graha Boulevard Blok B/23, Jalan Raya Boulevard, Gading Serpong, Kabupaten Tangerang Banten, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II**;

Halaman 2 dari 10 halaman Putusan Nomor 534/PDT/2024/PT BDG



Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 534/PDT/2024/PT BDG tanggal 03 September 2024 tentang Penunjukkan Majelis Hakim;

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Nomor 534/PDT/2024/PT BDG tanggal 03 September 2024 tentang Penetapan Hari Sidang;

Telah membaca berkas perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 170/Pdt.G/2023/PN Bgr tanggal 25 Juli 2024 yang amarnya sebagai berikut:

M E N G A D I L I

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat II Konvensi;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI

- Menghukum pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp3.359.000,00 (tiga juta tiga ratus lima puluh sembilan ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Bogor diucapkan pada tanggal 25 Juli 2024 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat I melalui Sistem Informasi Pengadilan, tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Turut Tergugat II dan telah diberitahukan secara Tercatat masing-masing pada tanggal 26 Juli 2024, Pembanding semula Penggugat melalui Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Oktober 2023, mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dalam Akta Banding *Online* Nomor 170/Pdt.G/2023/PN Bgr yang diterima oleh Plh Panitera-Panitera Muda Perdata pada Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 7 Agustus 2024 secara Elektronik (*E-Court*), permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding II semula Tergugat II, kepada Terbanding III semula Tergugat III dan Kepada Turut Tergugat I secara Elektronik pada tanggal 9 Agustus 2024, Kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 8 Agustus 2024 secara tercatat dan Kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 8 Agustus 2024 secara tercatat;

Menimbang, bahwa memori banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 12 Agustus 2024 secara Elektronik, memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding II semula Tergugat II, kepada Terbanding III semula Tergugat III dan Kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I secara Elektronik pada tanggal 13 Agustus 2024, Kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 13 Agustus 2024 secara tercatat dan Kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 13 Agustus 2024 secara tercatat;

Menimbang, bahwa kepada para pihak yang berperkara, telah diberikan kesempatan memeriksa berkas perkara (*Inzage*) secara elektronik kepada Terbanding II semula Tergugat II, kepada Terbanding III semula Tergugat III dan Kepada Turut Tergugat I secara Elektronik pada tanggal 22 Agustus 2024, Kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 22 Agustus 2024 secara

Halaman 4 dari 10 halaman Putusan Nomor 534/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercatat dan Kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 22 Agustus 2024 secara tercatat ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding menjatuhkan putusan sebagai berikut;

Mengadili

1. Menerima permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 170/Pdt.G/2023/PN Bgr tanggal 25 Juli 2024;

Mengadili Sendiri

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat mempunyai hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ahmad Yani I No.2, Kelurahan Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat dengan identitas

Halaman 5 dari 10 halaman Putusan Nomor 534/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 274/Tanah Sareal atas nama Insinyur ZAINAL RIFFANDI dengan luas 613 m²;

3. Menyatakan perbuatan PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT adalah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata;

4. Menyatakan Surat Perjanjian Nomor: 097/TAC/PK-KMK/2021 tanggal Maret 2023 dan Sertifikat Hak Milik No. 184/2013, Cacat hukum oleh karena itu batal beserta akibat hukumnya;

5. Menghukum TERGUGAT II untuk menghapus semua bunga pinjaman dan denda keterlambatan dari TERGUGAT I;

6. Menghukum TERGUGAT II untuk mengembalikan kepada PENGGUGAT Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 274/Tanah Sareal tanggal 31 Oktober 2020 atas nama Insinyur ZAINAL RIFFANDI, jo. Surat Ukur nomor : 31/TNS/2000, Tanggal 10 Oktober 2000, berikut Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) atas nama Insinyur ZAINAL RIFFANDI kepada PENGGUGAT;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II mengganti kerugian materiil sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) senilai nilai objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ahmad Yani I No.2, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat milik PENGGUGAT yang akan diproses lelang oleh TERGUGAT III dan kerugian Imateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

8. Menghukum PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk patuh dan tunduk atas putusan ini;

9. Menghukum PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT SEBESAR Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) sehari, setiap la lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

Halaman 6 dari 10 halaman Putusan Nomor 534/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan putusan perkara ini serta merta dijalankan walaupun ada Verzet, banding atau kasasi dari Tergugat;
11. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara;

DALAM REKONPENSI

- Menolak Gugatan PENGGUGAT Rekonvensi untuk seluruhnya;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 170/Pdt.G/2023/PN Bgr tanggal 25 Juli 2024 serta memori banding dari Pembanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar, sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa gugatan dalam perkara ini menjadi tidak jelas dimana Penggugat menggugat PT Archigraf Kreasindo Utama dalam hal ini Terbanding I semula Tergugat I, dimana Pembanding semula Penggugat sendiri saat ini menjabat sebagai Direktur PT Archigraf Kreasindo Utama dan pemilik/pemegang dari 1.200 (seribu dua ratus) saham yang diterbitkan dalam Perseroan dimana PT Archigraf Kreasindo Utama;

Posisi Pembanding semula Penggugat sebagai pribadi menggugat Terbanding I semula Tergugat I yaitu PT Archigraf Kreasindo Utama dimana Pembanding semula Penggugat secara pribadi adalah sebagai salah seorang pemegang saham;

Kedudukan Pembanding semula Penggugat dalam perkara ini menjadi rancu sehingga menjadikan perkara ini tidak jelas dan kabur;

Halaman 7 dari 10 halaman Putusan Nomor 534/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap Eksepsi Error In Persona dimana Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat Tidak Lengkap (Plurium Litis Consortium), berdasarkan bukti surat TII-6 berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 20/2021 tanggal 6 April 2021, telah terungkap bahwa objek perkara a quo telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan secara sempurna yang dituangkan dalam APHT No. 20/2021 tanggal 6 April 2021 yang dibuat di hadapan PPAT Novida Zahra Batarfie, S.H., M.Kn. dan oleh karenanya PPAT Novida Zahra Batarfie, S.H., M. Kn ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, dan dengan tidak ditariknya PPAT yang membuat APHT No. 20/2021 tanggal 6 April 2021 sebagai pihak dalam perkara a quo dapat dikategorikan orang yang ditarik sebagai pihak Tergugat tidak lengkap, maka eksepsi Terbanding II semula Tergugat II beralasan hukum dan haruslah dinyatakan dikabulkan;
- Bahwa oleh karena eksepsi Terbanding II semula Tergugat II dikabulkan maka gugatan Penggugat tentang pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan dan gugatan Pembanding semula Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa demikian pula Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak menemukan adanya hal-hal baru, khususnya tentang adanya kekeliruan atau kesalahan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam menjatuhkan putusannya, baik dalam penerapan hukum atau pertimbangan hukumnya, sehingga tidak diperoleh alasan yang kuat untuk dijadikan dasar membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa selain itu tidaklah mungkin seorang Avalis (Pembanding semula Penggugat) tidak mengetahui adanya Sertifikat Hak Tanggungan; Penggugat menyampaikan yang pada intinya mengakui telah menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM), Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) objek perkara a quo untuk dijadikan jaminan atas fasilitas kredit yang diberikan

Halaman 8 dari 10 halaman Putusan Nomor 534/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

kepada Tergugat I. Hal tersebut dipertegas dengan Penggugat telah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) objek perkara a quo yaitu berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Ahmad Yani I No. 2, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat. Penggugat telah menyadari pula konsekuensinya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga alasan Pembanding semula Penggugat dalam hal ini adalah mengada-ada;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 170/Pdt.G/2023/PN Bgr tanggal 25 Juli 2024 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 170/Pdt.G/2023/PN Bgr tanggal 25 Juli 2024, yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 9 dari 10 halaman Putusan Nomor 534/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Selasa tanggal 17 September 2024 yang terdiri dari Viktor Pakpahan, S.H., M.H., M.Si., sebagai Hakim Ketua, Ida Marion, S.H., M.H., dan Dr. Kasianus Telaumbanua, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 30 September 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Hendayani, S.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 tersebut pada hari itu juga.

Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Ida Marion, S.H., M.H.

Viktor Pakpahan, S.H., M.H., M.Si.

TTD

Dr. Kasianus Telaumbanua, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

TTD

Hendayani, S.H.

Perincian biaya perkara :

- Meterai Rp. 10.000,00
- Redaksi putusan Rp. 10.000,00

Halaman 10 dari 10 halaman Putusan Nomor 534/PDT/2024/PT BDG



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

- Biaya proses..... Rp. 130.000,00 +
JumlahRp. 150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 11 dari 10 halaman Putusan Nomor 534/PDT/2024/PT BDG