



**PUTUSAN**

**Nomor 766/PDT/2024/PT BDG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Bandung yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

- 1. EDWIN NUSRIZAL**, beralamat di Jalan Gunung Batu Gg. Merpati 3, RT. 006/ RW. 002 Kelurahan Gunung Batu, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, email: edwinsalamah1@gmail.com. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. Reby Susandra, S.H., M.H. 2. Ishak Purba, S.H., M.H. 3. Auristiasa Seputih, S.H., Para Advokat /Pengacara/Konsultan Hukum pada Kantor Law Office REBS & Co, berkedudukan dan beralamat di Jakarta Jln. Batu Intan Baiduri No 12 Kayu Putih, Jakarta Timur, email : rcbysusandra@gmail.con, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 November 2024, sebagai Pembanding I semula Tergugat I;
- 2. CHITRA IRADEVI SUTOMO**, beralamat di Perumahan Emerld Residence Blok B-5, Bintaro Jaya, RT. 001/RW 010, Kelurahan Parigi, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, email: ciradevi@yahoo.com. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Nusyirwan Zen, S.H. Advokat pada Kantor Hukum Nusyirwan Zen, SH. & Rekan, berlamat di Jalan Veteran III Kavling Latansa Blok E No.3 RT 002/02 Desa Banjarsari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor - 16720, email: nusyirwan.zen@yahoo.com, berdasarkan

*Halaman 1 dari 10 halaman Putusan Nomor 766/PDT/2024/PT BDG*



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

Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Oktober 2024,  
sebagai Pembanding II semula Tergugat II;

L a w a n:

1. **IRMAWATI**, NIK. 3271054201660002, jenis kelamin perempuan, pekerjaan mengurus rumah tangga, berlatar belakang tinggal di Jalan Siaga Pencagalih No. 5 RT. 005/ RW. 003, Kelurahan Loji, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, email: atihazzam42@gmail.com, sebagai Terbanding I semula Penggugat I;
2. **Dra. EVI DEVIANTI**, NIK. 3204326110670003, jenis kelamin perempuan, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), berlatar belakang tinggal di Jalan Adipati Agung Dalam RT. 007/ RW. 010, Kelurahan Baleendah, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, email: [atihazzam42@gmail.com](mailto:atihazzam42@gmail.com), sebagai Terbanding II semula Penggugat II;
3. **ANI MARIANI**, Nik. 3271045103710007, jenis kelamin perempuan, pekerjaan Karyawan Swasta, berlatar belakang tinggal di Kompleks Lantasa No. 53 RT. 002/ RW. 002, Desa Banjarsari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, email: atihazzam42@gmail.com, sebagai Terbanding III semula Penggugat III;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Iwan Kusmawan, S.H. dan Ronida, S.H. Para Advokat dan Konsultan Hukum yang berkedudukan pada KUSMAWAN LAW OFFICE & PARTNERS, berkedudukan di Jalan Tumenggung Wiradireja No. 103 RT 02/ RW 08 Kelurahan Cimahpar, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor 16155, email: ronidagamel@gmail.com, bertindak sendiri sendiri maupun bersama-

Halaman 2 dari 10 halaman Putusan Nomor 766/PDT/2024/PT BDG



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

sama untuk dan atas nama Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 010/SKK/Perdata/KH-KLOP/II/2024 tanggal 5 Februari 2024, sebagai Para Terbanding semula Para Penggugat;

4. **SRIHANI PRASETYOWATI, S.H., M.Kn (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT)**, beralamat di Jalan Veteran III No. 35 Desa Banjarwaru, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, email: srihani\_p28@yahoo.com, sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 766/PDT/2024/PT BDG tanggal 28 November 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 28 November 2024 Nomor 766/PDT/2024/PT BDG tentang Penetapan Hari Sidang;
3. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Cbi tanggal 24 Oktober 2024 dan surat-surat lain yang bersangkutan;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Cbi tanggal 24 Oktober 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**M E N G A D I L I :**

**Dalam Eksepsi**

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I;

**Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I yang merugikan Penggugat I, II dan III sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

*Halaman 3 dari 10 halaman Putusan Nomor 766/PDT/2024/PT BDG*



3. Menyatakan Tergugat II adalah pembeli yang beritikad tidak baik;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 551/2021 tertanggal 19 November 2021 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak berkekuatan hukum;
5. Menghukum Turut Tergugat I, untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini.
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.333.000,00 (satu juta tiga ratus tiga puluh tiga Rupiah);
7. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Membaca Akta Permohonan Banding *E-Court* Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Cbi yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong bahwa pada tanggal 30 Oktober 2024, Pembanding I semula Tergugat I telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 89/Pdt.G/2024/PNCbi tanggal 24 Oktober 2024, akta permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Penggugat, Pembanding II semula Tergugat II, Turut Terbanding semula Turut Tergugat yang dikirim secara elektronik melalui sistem Informasi Pengadilan Negeri Cibinong masing-masing pada tanggal 31 Oktober 2024;

Membaca Akta Permohonan Banding *E-Court* Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Cbi yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong yang menerangkan bahwa pada tanggal 28 Oktober 2024 Pembanding II semula Tergugat II telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong 89/Pdt.G/2024/PN Cbi tanggal 24 Oktober 2024, akta permohonan banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada Para Terbanding semula Para Penggugat, Pembanding I semula Tergugat I, Turut Terbanding semula Turut Tergugat secara elektronik melalui sistem Informasi Pengadilan Negeri Cibinong masing-masing pada tanggal 29 Oktober 2024;



Membaca memori banding yang diajukan oleh kuasa Pembanding I semula Tergugat I tertanggal 5 November 2024, secara elektronik melalui sistem Informasi Pengadilan Negeri Cibinong telah disampaikan masing-masing kepada Para Terbanding semula Para Penggugat, Pembanding II semula Tergugat II, Turut Terbanding semula Turut Tergugat secara elektronik melalui sistem Informasi Pengadilan Negeri Cibinong masing-masing pada tanggal 7 November 2024;

Membaca memori banding yang diajukan oleh kuasa Pembanding II semula Tergugat II tertanggal 4 November 2024 secara elektronik melalui sistem Informasi Pengadilan Negeri Cibinong, memori banding tersebut telah disampaikan masing-masing kepada Para Terbanding semula Para Penggugat, Pembanding I semula Tergugat I, Turut Terbanding semula Turut Tergugat secara elektronik melalui sistem Informasi Pengadilan Negeri Cibinong masing-masing pada tanggal 4 November 2024;

Membaca kontra memori banding tertanggal 3 November 2024 yang diajukan oleh kuasa hukum Para Terbanding semula Para Penggugat yang diterima di Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Jum'at tanggal 6 Desember 2024;

Membaca relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (*inzage*) yang diserahkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Cibinong masing-masing kepada Para Terbanding semula Para Penggugat, kuasa Pembanding I semula Tergugat I, kuasa Pembanding II semula Tergugat II, Turut Terbanding semula Turut Tergugat dikirim secara elektronik melalui sistem Informasi Pengadilan Negeri Cibinong masing-masing pada tanggal 19 November 2024;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

*Halaman 5 dari 10 halaman Putusan Nomor 766/PDT/2024/PT BDG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan kuasa Pembanding I semula Tergugat I tertanggal 5 November 2024, pada pokoknya memohon sebagai berikut:

## MENGADILI SENDIRI:

Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Perkara Perdata Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Cbi tertanggal 24 Oktober 2024;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan Pemohon Banding dahulu para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
3. Menghukum para Termohon Banding dahulu para Penggugat membayar biaya perkara yang timbul;

Atau:

Apabila Yang Mulia dan Terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Bandung c.q Yang Mulia dan Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo berpendapat lain, para Pemohon Banding dahulu para Tergugat mohon putusan yang mencerminkan rasa keadilan (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan kuasa Pembanding II semula Tergugat II tertanggal 4 November 2024, pada pokoknya memohon sebagai berikut:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1A tanggal 24 Oktober 2024 Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Cbi;
- Mengabulkan keberatan-keberatannya Tergugat II sekarang Pembanding;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan Para Terbanding semula Para Penggugat tertanggal 3 November 2024, pada pokoknya memohon sebagai berikut:

- Menolak alasan-alasan banding dalam memori banding yang diajukan oleh Pembanding I dan Pembanding II untuk seluruhnya;
- menguatkan putusan *judex factie* yang dimohonkan banding oleh Pembanding I dan Pembanding II;

Halaman 6 dari 10 halaman Putusan Nomor 766/PDT/2024/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Cbi tanggal 24 Oktober 2024, memori banding dari Pembanding I semula Tergugat I, memori banding dari Pembanding II semula Tergugat II dan kontra memori banding dari Para Terbanding semula Para 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:

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Para Penggugat pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah merugikan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Cbi tanggal 24 Oktober 2024, Majelis Hakim telah mempertimbangkan perihal perbuatan melawan hukum yang berkaitan dengan akta hibah, dimana akta hibah tertanggal 5 Juli 1996 (bukti P 3, P 4,) ketika diterbitkan tidak dilakukan dengan akta yang dilegalisasi Notaris, namun pelaksanaan hibah dilakukan oleh Pemberi hibah kepada Penerima hibah hanya disahkan oleh Pejabat PPAT, bukan dalam bentuk Akta Notaris sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1683 KUHPdata jo Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Cbi tanggal 24 Oktober 2024 menyatakan hibah yang sedemikian tidak sah secara hukum;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memperhatikan gugatan *aquo* yang pada pokoknya menguraikan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dan memperhatikan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tentang eksepsi sebagaimana diuraikan pada halaman 83 sampai halaman 87 dan tentang pokok perkara pada halaman 92 sampai halaman 100, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam putusan

Halaman 7 dari 10 halaman Putusan Nomor 766/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tersebut telah didasarkan pada bukti-bukti dan penerapan hukumnya sudah tepat dan benar, oleh karenanya putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Cbi tanggal 24 Oktober 2024 tersebut patut untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa tentang memori banding dari Pembanding I semula Tergugat I dan memori banding dari Pembanding II semula Tergugat II yang pada pokoknya menyatakan keberatan atas pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Cbi tanggal 24 Oktober 2024, Pengadilan Tinggi berpendapat oleh karena apa yang diuraikan di dalam memori banding Pembanding I semula Tergugat I dan memori banding Pembanding II semula Tergugat II tersebut pada pokoknya hanya pengulangan saja dari apa yang sudah dipertimbangkan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Cbi tanggal 24 Oktober 2024, oleh karena itu untuk memori banding dari Pembanding I semula Tergugat I dan memori banding dari Pembanding II semula Tergugat II tersebut patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa demikian pula tentang alasan-alasan dalam kontra memori banding dari Terbanding I semula Penggugat I dan kontra memori banding dari Terbanding II semula Penggugat II serta kontra memori banding dari Terbanding III semula Penggugat III Pengadilan Tinggi berpendapat oleh karena yang diuraikan di dalam kontra memori banding tersebut sudah dipertimbangkan di dalam putusan Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Cbi tanggal 24 Oktober 2024 sebagaimana uraian di atas, maka untuk kontra memori banding dari Terbanding I semula Penggugat I dan kontra memori banding dari Terbanding II semula Penggugat II serta kontra memori banding dari Terbanding III semula Penggugat III tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Cbi tanggal 24 Oktober 2024 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, dan Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II tetap di pihak yang kalah, maka Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura, *Herziene Inlandsch Reglement (HIR)*, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan:

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 89/Pdt.G/2024/PN Cbi tanggal 24 Oktober 2024 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Selasa, tanggal 7 Januari 2025 oleh kami Dr. Kristwan Genova Damanik, S.H. M.Hum sebagai Hakim Ketua, Sukmayanti, S.H., M.H. dan Ida Marion, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 14 Januari 2025 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri Yana Hediyan, S.H. sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta

Halaman 9 dari 10 halaman Putusan Nomor 766/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Cibinong pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

T.T.D

T.T.D

Sukmayanti, S.H., M.H.

Dr. Kristwan Genova Damanik, S.H, M.Hum

T.T.D

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

Panitera Pengganti,

T.T.D

Yana Hediya, S.H.

Perincian biaya:

- 1. Meterai.....Rp. 10.000,-
- 2. Redaksi.....Rp. 10.000,-
- 3. Proses.....Rp.130.000,- +
- J u m l a h.....Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)