



PUTUSAN

Nomor 654/PDT/2023/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:

SITI ASMARA, bertempat tinggal di Jalan Raden Koyong, Rt. 01/15, Kelurahan Cimahpar, Kel Cimahpar Kec Bogor Utara, Kota Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Solahuddin Dalimunthe, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Advokat/Pengacara dan Penasehat Hukum yang berkantor pada Kantor Hukum BSR dan Rekan, yang beralamat di Jl. Raya Jakarta - Bogor Bedahan Rt. 03 Rw. 010 No.49 Kel. Pabuaran Mekar Kec. Cibinong Kabupaten Bogor Jawa Barat 16916, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 September 2023, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT** ;

Lawan:

LANNY MULYATI/LANNY MULYATI DJAYA, bertempat tinggal di Jalan Karanganyar No.6, Rt.002/Rw.008, Desa/Kel Karanganyar, Kec. Astana Anyar Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nurma C.Y. Sadikin, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat / Pengacara pada Kantor Hukum Nurma Sadikin & Partners, yang beralamat di 18 Office Park Building lantai 12, Kav.18, Jl. TB Simatupang, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat

Halaman 1 dari 25 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2023/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Khusus tanggal 13 September 2023, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING I semula TERGUGAT I;

TJOE HOK BWEE, bertempat tinggal di Perum Pulo Armin, Rt.006/Rw.004, Desa/Kel Baranangsiang, Kec Kota Bogor Timur, Kota Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nurma C.Y. Sadikin, S.H., M.H.dan kawan-kawan, Para Advokat / Pengacara pada Kantor Hukum Nurma Sadikin & Partners, yang beralamat di 18 Office Park Building lantai 12, Kav.18, Jl. TB Simatupang. Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 September 2023, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II semula TERGUGAT II;

EFFENDY DJAYA, bertempat tinggal di Perum Pulo Armin, Rt.006/Rw.004, No. 47 Desa/Kel Baranangsiang, Kec Kota Bogor Timur, Kota Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nurma C.Y. Sadikin, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat / Pengacara pada Kantor Hukum Nurma Sadikin & Partners, yang beralamat di 18 Office Park Building lantai 12, Kav.18, Jl. TB Simatupang. Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 September 2023, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING III semula TERGUGAT III;

GUNAWAN, bertempat tinggal di Alamat Lengkap Tidak Diketahui, dalam hal ini dilanjutkan oleh Ahli warisnya **SURYANI** beralamat di Jl. Kopo No.414 Rt.004 Rw.001 Kel. Babakan Ciparay, Kec. Babakan Ciparay Kota Bandung Jawa Barat, berdasarkan Akta

Halaman 2 dari 25 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2023/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

Notaris Keterangan Hak Waris No.32 tertanggal 28 Mei 2018,
selanjutnya disebut sebagai TERBANDING IV semula
TERGUGAT IV ;

SOFYAN RAHARJA DKK AHLI WARIS Dari **Drs. MA. SUHARDI**,
bertempat tinggal di Alamat Kelurahan Petojo Utara, Kec.
Gambir, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta, Rt/Rw Tidak
Diketahui, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING V
semula TERGUGAT V;

Dan :

NOTARIS DWI SWANDIANI, Sarjana Hukum Notaris PPAT di Bogor,
bertempat tinggal di Jl. Siliwangi No.58, Sukasari, Kelurahan
Sukasari, Bogor Timur, Kota Bogor, Jawa Barat, selanjutnya
disebut sebagai TURUT TERBANDING I semula TURUT
TERGUGAT I

NOTARIS NYONYA LANNY HARTONO, S.H, Notaris PPAT di Bogor,
bertempat tinggal di Jl. Ir. H.Juanda No.12 Rt.01/Rw.01,
Pabaton, Kec Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat, dalam hal
ini memberikan kuasa kepada Tutut Dian Shinta Asih, S.H.,
Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat TI &
Partners, yang beralamat di Komplek Kehutanan Selakopi A.10,
RT.01/RW.06, Kel Pasir Mulya, Kec Bogor Barat, Jawa Barat,
16118, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 05 Desember 2022,

Halaman 3 dari 25 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2023/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING II semula
TURUT TERGUGAT II;

NOTARIS SUPIAH NURBAITI, bertempat tinggal di Jl. Raya Durian, Blok I
No. 12, Kelurahan Baranangsiang, Perumnas Bantar
selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING III semula
TURUT TERGUGAT III;

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL KEMENTRIAN ATR/BPN KOTA
BOGOR**, tempat kedudukan Jalan A. Yani No.4, Rt.01/Rw.02
Kel. Tanah Sareal, Kec. Tanah Sareal, Kota Bogor Jawa Barat,
dalam hal ini memberikan kuasa kepada Drs. Mukhtar
Halomoan R, M.Si. dan kawan-kawan, kesemuanya dari Badan
Pertanahan Kota Bogor beralamat di Kantor Pertanahan Kota
Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18
November 2022, selanjutnya disebut sebagai TURUT
TERBANDING IV semula TURUT TERGUGAT IV;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor:
654/PDT/2023/PT.BDG, tanggal 18 Oktober 2023 tentang
penunjukan Majelis Hakim Tinggi untuk memeriksa dan
mengadili perkara ini;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor: 654
/PDT/2023/PT BDG, tanggal 18 Oktober 2023, untuk membantu
Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara tersebut ;

Halaman 4 dari 25 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2023/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)



3. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, Nomor: 654/PDT/2023/PT.BDG, tanggal 18 Oktober 2023, tentang Penetapan hari dan tanggal sidang perkara ini;
4. Berkas perkara dan salinan resmi putusan akhir Pengadilan Negeri Bogor Nomor 146/Pdt.G/2022/PN Bgr tanggal 14 September 2023 dan Putusan Sela Nomor 146/Pdt.G/2022/PN Bgr tanggal 31 Mei 2023, serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam Salinan resmi putusan Sela Pengadilan Negeri Bogor Nomor 146/Pdt.G/2022/PN Bgr tanggal 31 Mei 2023, yang berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menolak Eksepsi Tergugat I, II dan III serta Turut Tergugat IV mengenai kewenangan mengadili;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bogor berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk melanjutkan persidangan;
4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bogor 146/Pdt.G/2022/PN Bgr tanggal 14 September 2023, yang berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

Dalam Eksepsi :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat IV;

Dalam Provisi :

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.15.573.000.00 (lima belas juta lima ratus tujuh puluh tiga rupiah);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 146/Pdt.G/2022/PN Bgr. tanggal 14 September 2023 dengan dihadiri Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan tanpa dihadiri Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat IV;

Membaca Relaas Pemberitahuan Putusan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bogor, Nomor 146/Pdt.G/2022/PN Bgr, masing-masing kepada Tergugat IV, Tergugat V, pada hari Jumat tanggal 15 September 2023 melalui Walikota Bogor (karena tidak diketahui alamatnya), masing-masing kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV secara surat Tercatat pada tanggal 14 September 2023;

Membaca Akta Pernyataan Banding Nomor 146/Pdt.G/2022/PN Bgr., yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Bogor, yang menerangkan bahwa pada hari Senin tanggal 18 September 2023, Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 146/Pdt.G/2022/PN Bgr. tanggal 14 September 2023 ;

Membaca Pemberitahuan Pernyataan Banding oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bogor Nomor 146/Pdt.G/2022/PN Bgr.,Jo. Nomor 486/Pdt/Del/2022/PN Bdg, bahwa permohonan Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan dengan cara seksama masing-masing kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding IV semula Tergugat IV, pada hari

Halaman 6 dari 25 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2023/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

Kamis tanggal 5 Oktober 2023, Terbanding V semula Tergugat V, tanggal 9 Oktober 2023 dan masing-masing kepada Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat IV pada hari Rabu tanggal 4 Oktober 2023;

Membaca Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat bertanggal 3 Oktober 2023 yang diterima pada tanggal 4 Oktober 2023 sesuai Akta Penerimaan Memori Banding Nomor 146/Pdt.G/2022/PN Bgr., dan telah diberitahukan /diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I dengan surat delegasi tertanggal 9 Oktober 2023 Nomor 2526/PAN.PN.W.11.U2/HK.2.4/10/2023, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV, dengan surat delegasi tertanggal 9 Oktober 2023 Nomor 2527/PAN.PN.W.11.U2/HK.2.4/10/2023, dan Relas Pemberitahuan penyerahan Memori Banding, masing-masing Nomor 146/Pdt.G/2022/PN Bgr., pada hari Senin tanggal 9 Oktober 2023, kepada Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, pada hari Rabu tanggal 11 Oktober 2023, kepada Terbanding V /Tergugat V ;

Membaca Kontra Memori Banding dari kuasa para Terbanding (Terbanding I semula Tergugat I. Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III) bertanggal 15 Oktober yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Bogor, pada tanggal 16 Oktober 2023 sesuai Akta Penerimaan Kontra Memori Banding Nomor 146/Pdt.G/2022/PN Bgr., dan telah diberitahukan / diserahkan dengan, surat delegasi tertanggal 23 Oktober 2023 Nomor 2599/PAN.PN.W.11.U2/HK.2.4/10/2023, kepada Pembanding semula Penggugat ;

Membaca Kontra Memori Banding dari kuasa Terbanding IV semula Tergugat IV, yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Bogor, pada tanggal 27 Oktober 2023, sesuai Akta Penerimaan Kontra Memori Banding Nomor 146/Pdt.G/2022/PN Bgr., dan telah diberitahukan / diserahkan dengan surat delegasi tertanggal 31 Oktober 2023 kepada Pembanding semula Penggugat ;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding

Halaman 7 dari 25 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2023/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

(inzage) Nomor 146/Pdt.G/2022/PN Bgr,Jo. Nomor 486/Pdt.Del/2022/PN Bdhg. telah memberikan kesempatan kepada Pembanding semula Penggugat, Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding IV semula Tergugat IV (Delegasi) masing-masing pada tanggal 5 Oktober 2023 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding V semula Tergugat V, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, masing-masing pada tanggal 4 Oktober 2023, Nomor 146/Pdt.G/2022/PN Bgr., telah memberikan kesempatan kepada pihak-pihak tersebut untuk memeriksa/membaca berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor, sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi guna diperiksa dan diputus dalam tingkat Banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang bahwa dari alasan-alasan dalam Memori Banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM PROVISI :

Dengan *in kracht*-nya Perkara bantahan No.06/Pdt/Bth/1995/PN.Bgr Tgl 6 Desember 1995 Jo. Putusan PT.Bdg No.391/Pdt/1996/PT.Bdg Tgl 21 September 1996 sesuai dengan surat keterangan Nomor : W-11.U2/476/Hk.01.10/II/2022 tanggal 23 Februari 2022 telah memperoleh kekuatan eksekusi (*executorial kracht*) sehingga Penggugat mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor Supaya dilaksanakan Eksekusi terhadap obyek sengketa sebagaimana yang sudah dimohonkan oleh Penggugat pada tanggal tanggal 10 Januari 2022;

Halaman 8 dari 25 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2023/PT BDG



DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini sah dan berharga ;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat-I/Terbanding-I, Tergugat-II/Terbanding-II, Tergugat-III/ Terbanding-III dan Tergugat-IV/ Terbanding-IV dalam perolehan hak atas tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo* yang merupakan bagian dari tanah milik Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Putusan Nomor : 23/Pdt.G/1989/PN.Bgr. tanggal 14 Oktober 1989 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No: 81/PDT/1991/PT-BDG. Tanggal 14 Nopember 1991 jo. Putusan MA-RI No: 1547 K/Pdt/1992 tanggal 25 Juni 1994 jo. Putusan MA-RI No: 749 PK/Pdt/1995 tanggal 10 Maret 1999, Jo. Penetapan Eksekusi No. 24/Eks/Pdt/1994/PN.Bgr Jo. No.23/Pdt/G/1989/PN.Bgr Jo. Berita Acara Eksekusi No. 24/Eks/Pdt/1994/PN.Bgr Jo. No.23/Pdt/G/1989/PN.Bgr. yang mana sebelum nya telah lebih dahulu dilakukan Sita Eksekusi No.24/Eks/Pdt/1994/PN.Bgr Jo. No.23/Pdt/G/1989/PN.Bgr tanggal 23 Nopember 1994. adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*on recht matige daad*) yang merugikan Penggugat/Pembanding;
4. Menyatakan Penggugat/Pembanding yang berhak atas tanah obyek sengketa sebagaimana yang tertuang dalam Putusan Nomor : 23/Pdt.G/1989/PN.Bgr. tanggal 14 Oktober 1989 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No: 81/PDT/1991/PT-BDG. Tanggal 14 Nopember 1991 jo. Putusan MA-RI No: 1547 K/Pdt/1992 tanggal 25 Juni 1994 jo. Putusan MA-RI No: 749 PK/Pdt/1995 tanggal 10 Maret 1999, Jo. Penetapan Eksekusi No. 24/Eks/Pdt/1994/PN.Bgr Jo. No.23/Pdt/G/1989/PN.Bgr Jo. Berita Acara Eksekusi No. 24/Eks/Pdt/1994/PN.Bgr Jo. No.23/Pdt/G/1989/PN.Bgr. yang mana sebelum nya telah lebih dahulu dilakukan Sita Eksekusi

Halaman 9 dari 25 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2023/PT BDG



No.24/Eks/Pdt/1994/PN.Bgr Jo. No.23/Pdt/G/1989/PN.Bgr tanggal 23 Nopember 1994;

5. Menyatakan Perbuatan Turut Tergugat-IV/ Turut Terbanding-IV yang menerbitkan tanda bukti Hak, Sertifikat Hak Milik No. 34 tanggal 7 Maret 1997 dengan gambar situasi No. 110/1996 luas 2553 M2 An. Lanny Mulyati Djaja (Tergugat-I/Terbanding-I), Sertipikat Hak Milik No. 37 tanggal 20 Maret 1997 dengan Gambar situasi No.110/1996 tanggal 26-1-1996, Luas 1135 M2 An. Tjoe Hok Bwee (Tergugat-II/ Terbanding-II), Sertipikat Hak Milik No. 3259 tanggal 20 Agustus 2007 dengan Surat Ukur No. 143/Kedungbadak/2006 tanggal 20-12-2006 Luas 1086 M2 An. Effendy Djaya (Tergugat-III/ Terbanding-III) dan Sertipikat Hak Milik No.36/1996 Luas **Luas 1987 M2 An. Gunawan (Tergugat-IV/Terbanding-IV)** Tanggal 20 Maret 1996 Gambar Ukur No.117/1996 Tanggal 26-01-1996 diatas tanah milik Penggugat/Pembanding adalah perbuatan melawan hukum (*on recht matige daad*) yang merugikan Penggugat/Pembanding;
6. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 446/57/Tanah Sareal/XII/1995 Tgl 21 Desember 1995 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat-I, Akta Jual Beli Nomor : 445/56/Tanah Sareal/XII/1995 Tgl 21 Desember 1995 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat-I/Turut **Terbanding-I**, Akta Jual Beli Nomor : 873/2009 tanggal 26 Nopember 2009 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat-II dan **Akta Jual Beli No : 125/12/tanahsareal/1997** Bulan Desember 1997 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat-III/Turut Terbanding-I adalah cacat hukum dan oleh karenanya harus batal demi hukum;
7. Menghukum Turut Tergugat-I/Turut Terbanding-I, Turut Tergugat-II/Turut Terbanding-II dan Turut Tergugat-III/Turut Terbanding-III untuk membatalkan masing-masing Akta Jual Beli Nomor : 446/57/Tanah Sareal/XII/1995 Tgl 21 Desember 1995, Akta Jual Beli Nomor : 445/56/Tanah Sareal/XII/1995 Tgl 21 Desember 1995, Akta Jual Beli Nomor : 873/2009 tanggal 26 Nopember 2009 dan Akta Jual Beli

Halaman 10 dari 25 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2023/PT BDG



No : 125/12/tanahsareal/1997 Bulan Desember 1997;

8. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum: Sertifikat Hak Milik No. 34 tanggal 7 Maret 1997 dengan gambar situasi No. 110/1996 luas 2553 M2 An. Lanny Mulyati Djaja (Tergugat-I/**Terbanding-I**), Sertipikat Hak Milik No. 37 tanggal 20 Maret 1997 dengan Gambar situasi No.110/1996 tanggal 26-1-1996, Luas 1135 M2 An. Tjoe Hok Bwee (Tergugat-II/**Terbanding-II**), Sertipikat Hak Milik No. 3259 tanggal 20 Agustus 2007 dengan Surat Ukur No. 143/Kedungbadak/2006 tanggal 20-12-2006 Luas 1086 M2 An. Effendy Djaja (Tergugat-III/**Terbanding-III**) dan Sertipikat Hak Milik No.36/1996 Luas **Luas 1987 M2 An. Gunawan (Tergugat-IV/**Terbanding-IV**)** Tgl 20 Maret 1996 Gambar Ukur No.117/1996 Tgl 26-01-1996;

9. Menghukum Tergugat-I/**Terbanding-I**, Tergugat-II/ **Terbanding-II**, Tergugat-III/ **Terbanding-III**, Tergugat-IV/ **Terbanding-IV**, untuk membayar ganti kerugian baik materiel maupun immaterial kepada Penggugat secara tunai dan seketika sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), sebagai berikut:

Kerugian Materiel :

- Sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah) sebagaimana diuraikan dalam Gugatan *a quo*;

Kerugian Immaterial :

- sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah), atau berdasarkan kepatutan menurut penilaian/pendapat yang mulia Ketua/Majelis Hakim *incasu* sebagaimana diuraikan dalam Gugatan *a quo* diatas

10. Menghukum Tergugat-I/ **Terbanding-I**, Tergugat-II/ **Terbanding-II**, Tergugat-III/ **Terbanding-III**, Tergugat-IV/ **Terbanding-IV**, dan Tergugat-V/ **Terbanding-V** untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam

Halaman 11 dari 25 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2023/PT BDG



perkara a quo (te gehengen en te gedogen);

11. Menghukum Turut Tergugat-I/Turut Terbanding-I, Turut Tergugat-II/Turut Terbanding-II, Turut Tergugat-III/ Turut Terbanding-III dan Turut Tergugat-IV/ Turut Terbanding-IV untuk tunduk terhadap ini;
12. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
13. Menghukum Tergugat-I/Terbading-I, Tergugat-II/Terbading-II, Tergugat-III/Terbading-III, Tergugat-IV/Terbading-IV dan Tergugat-V/Terbading-V untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini;

Subsidair : Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono, naar redelijkheid en billijkheid*)

Menimbang bahwa dari alasan-alasan dalam Kontra Memori Banding yang diajukan Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, melalui kuasanya tersebut pada akhirnya memohon sebagai berikut:

- Menolak permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding

MENGADILI SENDIRI

- menguatkan Putusan Pengadilan Kota Bogor Nomor 146/Pdt.G/2022/PN.Bgr. tanggal 14 September 2023
- Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara.

Subsider

Apabila Pengadilan Tinggi Bandung Cq Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang bahwa dari alasan-alasan dalam Kontra Memori Banding yang diajukan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, melalui kuasanya tersebut pada akhirnya memohon sebagai berikut:

- Menerima Kontra Memori Banding dari Turut Terbanding IV/ dahulu Turut Tergugat IV;

Halaman 12 dari 25 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2023/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor No. 146/Pdt.G/2023 /PN-Bgr tanggal 14 September 2023;
- Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara pada kedua tingkat peradilan.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil – adilnya (**ex aequo et bono**);

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 146/Pdt.G/2022/PN.Bgr. tanggal 14 September 2023, Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat, Kontra Memori Banding dari Terbanding I, II, III semula Tergugat I, II, III dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Tentang Provisi

Menimbang, bahwa Tuntutan Provisi dari Pembanding semula Penggugat tidak beralasan dan Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, maka tuntutan Provisi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Para Tergugat sekarang Para Terbanding, yang dikabulkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama dan ternyata dari bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat sudah dengan jelas menjelaskan tentang objek sengketa oleh karenanya eksepsi Para Tergugat sekarang Para Terbanding harus ditolak, dengan pertimbangan sebagai berikut;

- Bahwa perkara ini dalam eksepsi diputus dikabulkan atas dasar pertimbangan bahwa gugatan kabur dan tidak jelas mengenai obyek perkara setelah dilakukan pemeriksaan setempat, sesuai dengan Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat (PS) tersebut, adalah tidak beralasan hukum, karena adanya putusan Pengadilan dari mulai Pengadilan Tingkat Pertama sampai Kasasi dan Peninjauan Kembali atas obyek perkara dan telah berkekuatan hukum tetap, serta telah

Halaman 13 dari 25 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2023/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dieksekusi dimana selama proses perkara sedang berjalan terjadi adanya Jual Beli atas obyek perkara, dimana terbit Sertifikat Hak Milik- Sertifikat Hak Milik, tersebut, yang didalamnya tertulis asal usul Hak pada poin 5 disebutkan "Pergantian Sertifikat (Pemekaran Wilayah), maka seharusnya pada sidang Pemerisaaan Setempat (PS) tersebut dengan melibatkan Badan Pertanahan Nasional setempat, untuk menjelaskan apakah Sertifikat Hak Milik- Sertifikat Hak Milik, tersebut benar diatas tanah obyek perkara atau bukan ;

Tentang Pokok Perkara

Menimbang, bahwa juga proses penerbitan Akta Jual Beli dan penerbitan Sertifikat Hak Milik tersebut juga adalah bahwa tanah-tanah tersebut dalam keadaan perkara dan sudah ada putusan yg sudah Berkekuatan Hukum Tetap , maka dengan tanpa menguraikan secara jelas proses jual beli dan tidak adanya penelitian atas obyek tanah yg diperjual belikan di Badan Pertanahan Nasional setempat dan tidak menguraikan secara rinci proses Jual Belinya dan proses penerbitan Sertifikat Hak Milik tersebut, maka hal yang demikian bertentangan dengan hukum (sebagaimana ditentukan dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Hasil Rapat Pleno Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan pada butir (1) poin a dan b) dan oleh karena itu proses pembuktian yang telah dilakukan dalam perkara ini haruslah dipertimbangkan dengan cermat, teliti dan berdasarkan pembuktian yang diajukan pihak-pihak, karena adanya pertentangan antara putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dengan Sertifikat Hak Milik- Sertifikat Hak Milik yang terbit kemudian atas obyek perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk kejelasan antara obyek perkara dalam perkara yang telah Berkekuatan Hukum Tetap dan obyek perkara dalam 4 (empat) Sertifikat Hak Milik tersebut, telah dilakukan Pemeriksaan Setempat tanpa dengan melibatkan Badan Pertanahan Nasional, namun dihadiri pihak-pihak terkait, sehingga apa yang dijelaskan Para Pihak sesuai

Halaman 14 dari 25 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2023/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat tersebut, ternyata antara bukti putusan yang telah BHT dan obyek perkara dalam 4 (empat) Sertifikat Hak Milik tersebut benar-benar adalah obyek yang sama dan atau ada tumpang tindih, sehingga menjadi jelas harus dipastikan siapakah yang paling berhak pemilik obyek perkara ini, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding merasa perlu mempertimbangkan perkara ini berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan tersebut;

Menimbang, bahwa setelah diperiksa Bukti-bukti Para Pihak, diperhadapkan antara Putusan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap yaitu Putusan Pengadilan Nomor: 23/Pdt.G/1989/PN.Bgr. tanggal 14 Oktober 1989 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 81/PDT/1991/PT-BDG. Tanggal 14 Nopember 1991 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1547 K/Pdt/1992 tanggal 25 Juni 1994 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 749 PK/Pdt/1995 tanggal 10 Maret 1999, berserta dengan perkara Bantahannya perkara No.6/Pdt.Bth/1995/PN Bgr jo Nomor 391/Pdt/1996/PT Bdg tgl 16 Januari 1997 dan Perkara-perkara tersebut telah dieksekusi dengan Penetapan Nomor 24/EKS/PDT/1994/PN Bgr jo No. 23/Pdt.G/1989/PN Bgr jo Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Nomor 24/EKS/PDT/1994/PN Bgr jo No. 23/Pdt.G/1989/PN Bgr tanggal 2 dan 3 Januari 1997 jo Berita Acara Eksekusi Nomor 24/EKS/PDT/1994/PN Bgr jo No. 23/Pdt.G/1989/PN Bgr tanggal 20 dan 21 Maret 1997 (Bukti P-3 s/d P-12), **diperhadapkan dengan 4 (empat) SHM, yaitu masing-masing :**

- Sertifikat Hak Milik Nomor 34 (P-24 A= T.I-I jo T.I-II s/d V) yang dibukukan dan diterbitkan tgl 03 Maret 1997, disebutkan di Sertifikat Hak Milik maupun Buku Tanahnya "ASAL PERSIL" pada poin 5 disebutkan Pergantian Sertifikat (Pemekaran Wilayah) dari No. 1552/Kedung Badak;
- Sertifikat Hak Milik No 37 (P-24B = T.II-I jo TII-II s/d VI, yang dibukukan tanggal 19 Maret 1997 dan diterbitkan tgl.20 Maret 1997) disebutkan di Sertifikat Hak Milik maupun Buku Tanahnya "ASAL PERSIL" pada poin 5

Halaman 15 dari 25 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2023/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebutkan Pergantian Sertifikat (Pemekaran Wilayah) dari No. 1553/Desa Kedung Badak;

- Sertifikat Hak Milik No 36 (P-24D =, TT.IV-2 yang dibukukan tgl 19 Maret 1996 dan diterbitkan tgl 20 Maret 1996 disebutkan di Sertifikat Hak Milik maupun Buku Tanahnya "ASAL PERSIL" pada poin 5 disebutkan Pergantian Sertifikat (Pemekaran Wilayah) dari No. 1552/Desa Kedung Badak;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 3259 (P-24C = T.III –I jo T.III-II s/d IV, yang dibukukan dan diterbitkan tgl 07 Agustus 2007) , disebutkan di Sertifikat Hak Milik maupun Buku Tanahnya "ASAL HAK" pada poin 1 disebutkan Konversi Hak Atas Tanah Adat C.985/2249. P.121.S.H. juga dalam Buku Tanahnya tidak terdokumentasikan dengan baik atau tidak dijadikan bukti sebagai asal usul tanah tersebut;

Menimbang, bahwa apakah pembukuan dan penerbitan Sertifikat Hak Milik tersebut, didasarkan atas adanya jual beli dengan iktikad baik. Maka Majelis Hakim Tingkat Banding mengutip Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, pada Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum pada poin 4 bagi pembeli beritikad baik dirumuskan sebagai berikut :

Mengenai pengertian pembeli yang beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar Perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut :

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat(3) KUHPdata adalah sebagai berikut :

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/ prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau ;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, atau;

Halaman 16 dari 25 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2023/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembelian tanah terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu :
 - Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
 - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak ;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :
 - Penjual adalah orang yang berhak/ memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya atau;
 - Tanah/ objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita atau;
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/ hak tanggungan atau ;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan Nasional dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat ;

Menimbang, bahwa syarat huruf a dan b di atas bersifat kumulatif, jadi harus dilaksanakan dua-duanya, tidak boleh hanya salah satu saja. Dengan kata lain seseorang bisa dikatakan pembeli yang beritikad baik, apabila ia membeli tanah sesuai prosedur / peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data Yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika kriteria pembeli yang beritikad baik ini telah terpenuhi, meski dikemudian hari diketahui tanah tersebut dibeli dari orang yang tidak berhak (penjual yang tidak berhak) , maka tanah yang sudah dibeli oleh Pembeli yang beritikad baik tidak dapat diganggu

Halaman 17 dari 25 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2023/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

gugat oleh siapapun . Pemilik tanah yang asli hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak, bukan kepada pembeli yang beritikad baik ;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik No. 34, 37, dan 36 dan Nomor 3259 tersebut, karena tidak disertakan Sertifikat Hak Milik Nomor berapa yang digantikannya tidak disebutkan secara terinci, dan tidak menjadi bagian arsip dari Buku Tanahnya dan secara hukum meskipun ada Pemekaran Wilayah, tidaklah harus diganti Sertifikatnya, sehingga keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 34, 37, dan 36 serta Nomor 3259 tersebut tidak jelas, dimana pembukuan dan penerbitannya juga pada saat ada perkara sedang berjalan di pengadilan, dan asal-usul tanah yang disebutkan tersebut juga tidak terdokumentasikan dengan baik atau tidak diajukan bukti-bukti pendukung alas haknya sebagai bagian dari Riwayat tanah tersebut dalam Buku Tanahnya sesuai dengan Pasal 35 PP Nomor 24 tahun 1997, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa pembukuan dan penerbitan Sertifikat Hak Milik tersebut, serta perbuatan hukum lainnya setelah terbitnya Sertifikat Hak Milik tersebut haruslah dinyatakan tidak berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa jika ada Perubahan Data Tanah dan bangunan karena Pemekaran Wilayah dalam pasal 36 PP Nomor 24 tahun 1997, tentang pendaftaran tanah disebutkan : *"Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar, Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut kepada Kantor Pertanahan"*. Ini bukan berarti untuk mengganti Sertifikatnya namun hanya perbaikan data fisik (Pasal 1 angka 6 PP Nomor 24/1997) dan data yuridisnya (Pasal 1 Angka 7 PP 24/1997); Pendaftaran perubahan tersebut dilakukan dengan melampirkan keterangan PM-1 dari kelurahan letak tanah dan keterangan mengenai adanya pemekaran wilayah dimaksud.

Menimbang, bahwa karena Pembukuan dan Penerbitan 4 Sertifikat Hak Milik tersebut (tahun 1996 -1997 atau setelahnya tahun 1997) yang dilakukan pada obyek perkara yang masih dalam sengketa, kasasi yang diputus tanggal

Halaman 18 dari 25 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2023/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

25 Juni 1994, dan telah dieksekusi tanggal 2 dan 3 Januari 1997 dan tanggal 20 dan 21 Maret 1997, dan meskipun putusan PK baru keluar tanggal 16 Januari 1997 (dalam arti Peninjauan Kembali tidak menunda Eksekusi), dan dieksekusi tanggal 2 dan 3 Januari 1997 dan 19 dan 20 Maret 1997, karena jual beli dilakukan terhadap tanah yang masih dalam sengketa, maka Jual Beli yang ada sebelum pembukuan dan penerbitan Sertifikat Hak Milik yang demikian, haruslah pula dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan diatas, dimana Badan Pertanahan Nasional setempat tidak dilibatkan pada Pemeriksaan setempat sesuai dengan Berita Acara Sidang tanggal 11 Juli 2023, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan mempedomani hasil Pemeriksaan Setempat tersebut membuat pertimbangan Hukumnya dalam eksepsi dengan alasan obscur libel dikabulkan adalah pertimbangan yang telah salah dan keliru, dan oleh karena itu putusan tersebut tidak dapat dipertahankan, dimana atas obyek perkara ini telah memiliki putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan juga telah menempuh semua upaya hukum yang berlaku untuk itu sesuai dengan undang-undang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 146/Pdt.G/2022/PN.Bgr. tanggal 14 September 2023, tidak dapat dipertahankan lagi, dan **harus dibatalkan**, selanjutnya Pengadilan Tingkat Banding akan mengadili sendiri sebagaimana pertimbangan di bawah ini ;

Petitum 1

Menimbang, bahwa belum dapat ditentukan sebelum pertimbangan Petitum yang lainnya

Petitum 2

Menimbang, bahwa dalam proses perkara ini tidak dilakukan Sita Jaminan (Consevoir Beslaag) maka petitum poin 2 tersebut haruslah ditolak;

Halaman 19 dari 25 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2023/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Petitum 3

Menimbang, bahwa Petitum 3 dapat dikabulkan sebagaimana pertimbangan tersebut di atas karena terbitnya Sertifikat-sertifikat tersebut, ketika objeknya dalam perkara diterbitkan/ dibukukan tidak atas dasar hukum yang sah dan bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016, tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Mahkamah Agung RI Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, pada poin 1 a dan b yang berlaku secara kumulatif, dimana jual beli tersebut dilakukan atas tanah yang sedang dalam perkara, tidak dilakukan prinsip kehati-hatian atas objek tanah yang diperjual belikan, sehingga hal tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum ;

Petitum poin 4

Menimbang, bahwa Petitum 4 dapat dikabulkan sebagaimana pertimbangan di atas, sesuai dengan apa yang tertuang dalam putusan Nomor 23/Pdt.G/1989/PN Bgr tanggal 14 Oktober 1989 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 81/PDT/1991/PT BDG , tanggal 14 November 1991 Jo. Putusan MARI Nomor 1547/K/Pdt/1992 tanggal 25 Juni 1994 Jo. Putusan MARI Nomor 749/PK/Pdt/1995 tanggal 10 Maret 1999, Jo. Penetapan Eksekusi Nomor 24/Eks/Pdt/1994/PN Bgr Jo. Nomor 23/Pdt.G/1989/PN Bgr Jo. Berita Acara Eksekusi Nomor 24/Eks/Pdt/1994/PN Bgr., Jo. Nomor 23/Pdt.G/1989/PN Bgr., tanggal 23 November 1994;

Petitum poin 5

Menimbang, bahwa Petitum poin 5 sebagaimana pertimbangan di atas, juga dapat dikabulkan bahwa penerbitan Sertifikat-sertifikat oleh Turut Tergugat IV di atas tanah milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum ;

Petitum poin 6

Menimbang, bahwa Petitum poin 6 ini dapat dikabulkan sebagaimana pertimbangan di atas, karena Akte Jual Beli Nomor 446/57/Tanah Sareal /XII/1995 tanggal 21 Desember 1995 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I , Akta Jual Beli Nomor 445/56/Tanah Sareal /XII/1995 tanggal 21 Desember

Halaman 20 dari 25 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2023/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

1995 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, Akte Jual Beli Nomor 873/2009. Tanggal 26 November 2009, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II dan Akta Jual Beli Nomor 125/12 / Tanah Sareal /1997 bulan Desember 1997 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Petitum poin 7

Menimbang, bahwa Petitum poin 7 ini juga dikabulkan sebagaimana pertimbangan di atas, juga dikabulkan karena penerbitan akta-akta jual beli tersebut cacat hukum maka Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, harus membatalkan akta-akta Jual Beli tersebut ;

Petitum poin 8

Menimbang, bahwa Petitum poin 8 ini juga dikabulkan sebagaimana pertimbangan di atas, oleh karena penerbitan Sertifikat-sertifikat tersebut tidak sah dan cacat hukum, maka Sertifikat-sertifikat tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Petitum poin 9

Menimbang, bahwa Petitum ini harus ditolak karena tidak didukung oleh bukti-bukti ;

Petitum poin 10

Menimbang, bahwa Petitum ini juga harus dikabulkan sebagaimana pertimbangan tersebut di atas ;

Petitum poin 11

Menimbang, bahwa Petitum ini juga beralasan hukum untuk dikabulkan sebagaimana pertimbangan tersebut di atas ;

Petitum poin 12

Menimbang, bahwa Petitum ini harus ditolak karena tidak didukung oleh bukti-bukti ;

Halaman 21 dari 25 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2023/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Petitum poin 13

Menimbang, bahwa Petitum ini juga beralasan hukum untuk dikabulkan karena Para Tergugat berada dipihak yang kalah maka diwajibkan untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan dan ditingkat banding ditetapkan sebagaimana amar putusan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua Petitum Gugatan Penggugat / Pembanding dikabulkan, maka Petitum gugatan Penggugat/ Pembanding dinyatakan mengabulkan gugatan Penggugat / Pembanding untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan dan Majelis Tingkat Banding akan mengadili perkara ini dengan amar putusan sebagaimana tersebut di bawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Para Terbanding semula Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng pada kedua tingkat peradilan dan ditingkat banding akan ditetapkan sebagaimana amar putusan di bawah ini ;

Memperhatikan Undang-undang No. 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-undang nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, *Herzien Indlandsch Reglement* (HIR) staatsblad Nomor 44 Tahun 1941, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, 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 semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 146/Pdt.G/2022/PN.Bgr. tanggal 14 September 2023, yang dimohonkan

Halaman 22 dari 25 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2023/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

banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM PROVISI

- Menolak provisi Penggugat / Pembanding ;

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat / Pembanding untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat-I/Terbanding-I, Tergugat-II/Terbanding-II, Tergugat-III/ Terbanding-III dan Tergugat-IV/ Terbanding-IV dalam perolehan hak atas tanah obyek sengketa dalam perkara a quo yang merupakan bagian dari tanah milik Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Putusan Nomor : 23/Pdt.G/1989/PN.Bgr. tanggal 14 Oktober 1989 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No: 81/PDT/1991/PT-BDG. Tanggal 14 Nopember 1991 jo. Putusan MA-RI No: 1547 K/Pdt/1992 tanggal 25 Juni 1994 jo. Putusan MA-RI No: 749 PK/Pdt/1995 tanggal 10 Maret 1999, Jo. Penetapan Eksekusi No. 24/Eks/Pdt/1994/PN.Bgr Jo. No.23/Pdt/G/1989/PN.Bgr Jo. Berita Acara Eksekusi No. 24/Eks/Pdt/1994/PN.Bgr Jo. No.23/Pdt/G/1989/PN.Bgr. yang mana sebelumnya telah lebih dahulu dilakukan Sita Eksekusi No.24/Eks/Pdt/1994/PN.Bgr Jo. No.23/Pdt/G/1989/PN.Bgr tanggal 23 Nopember 1994. adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*on recht matige daad*) yang merugikan Penggugat/Pembanding;
3. Menyatakan Penggugat/Pembanding yang berhak atas tanah obyek sengketa sebagaimana yang tertuang dalam Putusan Nomor : 23/Pdt.G/1989/PN.Bgr. tanggal 14 Oktober 1989 jo. Putusan

Halaman 23 dari 25 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2023/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

Pengadilan Tinggi Bandung No: 81/PDT/1991/PT-BDG. Tanggal 14 Nopember 1991 jo. Putusan MA-RI No: 1547 K/Pdt/1992 tanggal 25 Juni 1994 jo. Putusan MA-RI No: 749 PK/Pdt/1995 tanggal 10 Maret 1999, Jo. Penetapan Eksekusi No. 24/Eks/Pdt/1994/PN.Bgr Jo. No.23/Pdt/G/1989/PN.Bgr Jo. Berita Acara Eksekusi No. 24/Eks/Pdt/1994/PN.Bgr Jo. No.23/Pdt/G/1989/PN.Bgr. yang mana sebelumnya telah lebih dahulu dilakukan Sita Eksekusi No.24/Eks/Pdt/1994/PN.Bgr Jo. No.23/Pdt/G/1989/PN.Bgr tanggal 23 Nopember 1994;

4. Menyatakan Perbuatan Turut Tergugat-IV/ Turut Terbanding-IV yang menerbitkan tanda bukti Hak, Sertifikat Hak Milik No. 34 tanggal 7 Maret 1997 dengan gambar situasi No. 110/1996 luas 2553 M2 An. Lanny Mulyati Djaja (Tergugat-I/Terbanding-I), Sertipikat Hak Milik No. 37 tanggal 20 Maret 1997 dengan Gambar situasi No.110/1996 tanggal 26-1-1996, Luas 1135 M2 An. Tjoe Hok Bwee (Tergugat-II/ Terbanding-II), Sertipikat Hak Milik No. 3259 tanggal 20 Agustus 2007 dengan Surat Ukur No. 143/Kedungbadak/2006 tanggal 20-12-2006 Luas 1086 M2 An. Effendy Djaya (Tergugat-III/ Terbanding-III) dan Sertipikat Hak Milik No.36/1996 Luas Luas 1987 M2 An. Gunawan (Tergugat-IV/Terbanding-IV) Tanggal 20 Maret 1996 Gambar Ukur No.117/1996 Tanggal 26-01-1996 diatas tanah milik Penggugat/Pembanding adalah perbuatan melawan hukum (*on recht matige daad*) yang merugikan Penggugat/Pembanding;
5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 446/57/Tanah Sareal/XII/1995 Tgl 21 Desember 1995 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat-I, Akta Jual Beli Nomor : 445/56/Tanah Sareal/XII/1995 Tgl 21 Desember 1995 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat-I/Turut Terbanding-I, Akta Jual Beli Nomor : 873/2009 tanggal 26 Nopember 2009 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat-II dan Akta Jual Beli No : 125/12/Tanah Sareal/1997 Bulan Desember 1997 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat-III/Turut Terbanding-I adalah cacat hukum dan oleh karenanya harus batal demi hukum;

Halaman 24 dari 25 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2023/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

6. Menghukum Turut Tergugat-I/Turut Terbanding-I, Turut Tergugat-II/Turut Terbanding-II dan Turut Tergugat-III/Turut Terbanding-III untuk membatalkan masing-masing Akta Jual Beli Nomor : 446/57/Tanah Sareal/XII/1995 Tgl 21 Desember 1995, Akta Jual Beli Nomor : 445/56/Tanah Sareal/XII/1995 Tgl 21 Desember 1995, Akta Jual Beli Nomor : 873/2009 tanggal 26 Nopember 2009 dan Akta Jual Beli No : 125/12/Tanah Sareal/1997 Bulan Desember 1997;
7. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat : Sertifikat Hak Milik No. 34 tanggal 7 Maret 1997 dengan gambar situasi No. 110/1996 luas 2553 M2 An. Lanny Mulyati Djaja (Tergugat-I/Terbanding-I), Sertipikat Hak Milik No. 37 tanggal 20 Maret 1997 dengan Gambar situasi No.110/1996 tanggal 26-1-1996, Luas 1135 M2 An. Tjoe Hok Bwee (Tergugat-II/Terbanding-II), Sertipikat Hak Milik No. 3259 tanggal 20 Agustus 2007 dengan Surat Ukur No. 143/Kedungbadak/2006 tanggal 20-12-2006 Luas 1086 M2 An. Effendy Djaya (Tergugat-III/Terbanding-III) dan Sertipikat Hak Milik No.36/1996 Luas Luas 1987 M2 An. Gunawan (Tergugat-IV/Terbanding-IV) Tgl 20 Maret 1996 Gambar Ukur No.117/1996 Tgl 26-01-1996;
8. Menghukum Tergugat-I/ Terbanding-I, Tergugat-II/ Terbanding-II, Tergugat-III/ Terbanding-III, Tergugat-IV/ Terbanding-IV, dan Tergugat-V/ Terbanding-V untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara *a quo* (*te gehengen en te gedogen*);
9. Menghukum Turut Tergugat-I/Turut Terbanding-I, Turut Tergugat-II/ Turut Terbanding-II, Turut Tergugat-III/ Turut Terbanding-III dan Turut Tergugat-IV/ Turut Terbanding-IV untuk tunduk terhadap putusan ini;
10. Menolak gugatan Penggugat/Pembanding untuk selain dan selebihnya ;
11. Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, secara tanggung renteng yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Halaman 25 dari 25 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2023/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 sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, pada hari KAMIS tanggal 16 November 2023, yang terdiri dari : Zaherwan Lesmana, S.H., sebagai Hakim Ketua, Poltak Sitorus, S.H., M.H. dan Dr. Barita Lumban Gaol, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota., Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari RABU tanggal 22 November 2023, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Safrida Erwani Daulay, S.H., M.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya ;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Poltak Sitorus, S.H., M.H.

Zaherwan Lesmana, S.H.

TTD

Dr. Barita Lumban Gaol, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Safrida Erwani Daulay, S.H., M.H.

Perincian biaya:

- MeteraiRp. 10.000,00
- Redaksi.....Rp. 10.000,00
- ProsesRp. 130.000,00 +

Jumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 26 dari 25 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2023/PT BDG



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

Halaman 27 dari 25 halaman Putusan Nomor 654/PDT/2023/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)

Halaman 27