



PUTUSAN

Nomor 53/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 :

PT. ADHI PERSADA PROPERTI (dahulu PT. Adhi Persada Realty),
suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasar Undang-Undang Republik Indonesia, berkedudukan di Gedung Grand Dhika City Jatiwarna, Tower Arlington Lantai G, Jl. Raya Hankam, Exit Tol JORR KM. 37, RT. 001/RW. 005, Kelurahan Jatiwarna, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi – Jawa Barat. Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya yaitu **Yuli Swasono, S.H., M.H., CLA, DR. Dewi Iryani, S.H., M.H., Masdiana BR Bangun, S.H., M.H., dan Candra Lesmana Cody, S.E., S.H.**, masing-masing Advokat, Kurator dan Pengurus dari **Kantor Hukum Praja & Partners**, beralamat di Jl. Mardani No. 183 RT. 001/RW. 009, Kelurahan Johar Baru, Kecamatan Johar Baru – Jakarta Pusat berdasarkan surat kuasa khusus, tanggal 14 November 2023 selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

Lawan:

1. JAYADI HM alias JAYADI BIN HAJI MUCHASYIM, tempat/tanggal lahir : Bogor, 21 Agustus 1960, NIK. 3276042108600004, alamat sesuai KTP Jl. Cinere Raya No. 5, RT. 005/RW. 002, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere – Kota Depok dan/atau Perum Kencana Asri Residence Blok B1/06, Kelurahan Pondok Petir,

Halaman 1 dari 10 Putusan Nomor 53/PDT/2024/PT BDG



Kecamatan Bojongsari, Kota Depok. Untuk selanjutnya disebut Terbanding semula Tergugat ;

2. ERRY YULIANI, Sarjana Hukum, Notaris, beralamat di Jl. Cinere Raya No. 110, Kota Depok 16514 dengan Wilayah Jabatan meliputi seluruh Wilayah Propinsi Jawa Barat. Untuk selanjutnya disebut Turut Terbanding I semula Turut Tergugat ;

3. PT MEGA LIMO ESTATE, berkedudukan di Jalan Cinere Raya Nomor 1 A, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yaitu Dr.Maju Posko Simbolon, S.H., M.H Dan Kawan-Kawan Para Advokat pada Kantor Hukum HPS Lawyers, beralamat di Gedung Yarnati, R.403 dan R.410, Jl. Proklamasi, No.44, Menteng, Jakarta Pusat, 10320, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Desember 2023 bertindak selaku Kuasa Hukum selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Penggugat Intervensi;

Pengadilan Tinggi tersebut;

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 53/PDT/2024/PT BDG tanggal 16 Januari 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata tersebut dalam pengadilan tingkat banding;
2. Penetapan Majelis Hakim tanggal 16 Januari 2024 Nomor 53/PDT/2024/PT BDG tentang hari Sidang perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk, tanggal 7 November 2023, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PERKARA POKOK

Halaman 2 dari 10 Putusan Nomor 53/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Menghukum Tergugat Intervensi I untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.803.000,00,- (tiga juta delapan ratus tiga ribu rupiah).

DALAM PERKARA INTERVENSI

1. Mengabulkan gugatan intervensi seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Intervensi merupakan pemilik yang sah atas obyek tanah:
 - Sertipikat Hak Milik No. 46 atas nama Sudjono Barak Rimba atas bidang tanah di Kelurahan Cinere, Kota Depok, Jawa Barat, seluas 17.500 m² (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi), Surat Ukur Nomor: 00653/Cinere/2018 tanggal 06 Juni 2018 yang merupakan Pengukuran Ulang dari Gambar Situasi No. 327/Cinere/1973 tertanggal 09 Juli 1973;
 - Sertipikat Hak Milik No. 47 atas nama Sudjono Barak Rimba atas bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi), Surat Ukur Nomor: 00652/Cinere/2018 tanggal 06 Juni 2018 yang merupakan Pengukuran Ulang dari Gambar Situasi No. 327/Cinere/1973 tertanggal 09 Juli 1973;
3. Menyatakan batal demi hukum (*null and void*) Akta-Akta sebagai berikut:
 - Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor No. 01 tanggal 01 Agustus 2013 yang dibuat di hadapan Erry Yuliani, S.H.;
 - Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02, tanggal 01 Agustus 2013 yang dibuat di hadapan Erry Yuliani, S.H.,dan segala hak apa pun yang timbul dari Akta-Akta tersebut di atas, tidak memiliki akibat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
4. Menghukum Tergugat Intervensi I Untuk membayar biaya perkara sejumlah nihil;

Halaman 3 dari 10 Putusan Nomor 53/PDT/2024/PT BDG



Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Depok diucapkan pada tanggal 14 Nopember 2023, dengan dihadiri kuasa Penggugat/Tergugat Intervensi, kuasa Penggugat Intervensi tanpa dihadiri oleh Tergugat / Tergugat Intervensi II dan Turut tergugat / Tergugat Intervensi III, terhadap Putusan tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat/Tergugat Intervensi I berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Nopember 2023, mengajukan Banding terhadap Putusan tersebut diatas sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 35/Akta.Bdg/XI/2023/PN Dpk Jo. Nomor 350/Pdt.G/2022/ PN Dpk tanggal 16 Nopember 2023 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat dan Turut Terbanding II semula Penggugat Intervensi, masing-masing tanggal 27 Nopember 2023 dan 30 Nopember 2023, dengan memori Banding tanggal 21 Desember 2023 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 21 Desember 2023, telah disampaikan kepada Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat dan Turut Terbanding II semula Penggugat Intervensi, masing-masing tanggal 3 Januari 2024;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Pembanding, Turut Terbanding II semula Penggugat Intervensi mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 10 Januari 2024 dan telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat/Tergugat Intervensi I sebagaimana dimaksud dalam Surat Permohonan Bantuan Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding yang ditujukan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 11 Januari 2004, yang ditandatangani oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Depok;

Menimbang bahwa Pengadilan Negeri Depok telah memberitahukan dan memberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage);

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat/Tergugat Intervensi I, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah

Halaman 4 dari 10 Putusan Nomor 53/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat/Tergugat Intervensi I, pada pokoknya berkeberatan dengan Putusan *Judex Factie* tingkat pertama, memohon putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING untuk seluruhnya ;
2. Membatalkan, atau setidaknya-tidaknya menolak Putusan PENGADILAN NEGERI DEPOK Nomor : 350/Pdt.G/2022/PN.Dpk, tanggal 07 November 2023.

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI

1. Menyatakan TERBANDING I telah melakukan ingkar janji (Wanprestasi) ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) sebagaimana tersebut ;
3. Menghukum TERBANDING I untuk membayar dengan lunas dan seketika antara lain, yaitu:
 - a. Kerugian material yang dialami oleh PEMBANDING sebesar Rp. 1.475.000.000,- (satu milyar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
 - b. Kerugian immaterial sebesar Rp. 1.359.777.465,- (satu milyar tiga ratus lima puluh sembilan juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu empat ratus enam puluh lima) dengan perhitungan cost of money selama 8 tahun (diperhitungkan cost of money 10%).
4. Menghukum TERBANDING I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) setiap bulannya apabila TERBANDING I lalai melaksanakan isi putusan ini, terhitung mulai sejak tanggal putusan pada Pengadilan Tinggi Bandung sampai dengan TERBANDING I melunasi dan membayar seluruh jumlah kerugian materiil dan imateriil kepada PEMBANDING

Halaman 5 dari 10 Putusan Nomor 53/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

5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan, verzet ataupun banding.

DALAM INTERVENSI :

1. Menolak gugatan intervensi untuk seluruhnya
2. Menyatakan TERBANDING III tidak memiliki kapasitas (legal standing) dalam perkara a quo;
3. Menyatakan TERBANDING III bukan merupakan pemilik yang sah atas obyek tanah:
 - a. Sertipikat Hak Milik No. 46 atas nama Sudjono Barak Rimba atas bidang tanah di Kelurahan Cinere, Kota Depok, Jawa Barat, seluas 17.500 m² (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi), Surat Ukum Nomor : 00653/Cinere/2018 tanggal 6 Juni 2018 yang merupakan Pengukuran Ulang dari Gambar Situasi No. 327/Cinere/1973 tertanggal 9 Juli 1973 ;
 - b. Sertipikat Hak Milik No. 47 atas nama Sudjono Barak Rimba atas bidang tanah di Kelurahan Cinere, Kota Depok, Jawa Barat, seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi), Surat Ukum Nomor : 00652/Cinere/2018 tanggal 06 Juni 2018 yang merupakan Pengukuran Ulang dari Gambar Situasi No. 327/Cinere/1973 tertanggal 09 Juli 1973 ;

DALAM KONVENSI DAN INTERVENSI

Menghukum PARA TERBANDING untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang timbul.

Atau apabila MAJELIS HAKIM PENGADILAN TINGGI BANDUNG berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa selengkapnya Memori Banding Pembanding semula Penggugat/Tergugat Intervensi I tanggal 21 Desember 2023 merupakan satu kesatuan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding tersebut, Turut Terbanding II semula Penggugat Intervensi, mengajukan Kontra Memori

Halaman 6 dari 10 Putusan Nomor 53/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

Banding tanggal 10 Januari 2024, yang pada pokoknya memohon putusan sebagai berikut :

1. Menerima Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding III untuk seluruhnya;
2. Menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding untuk seluruhnya;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 350/Pdt.G/2022/PN.Dpk tanggal 07 November 2023;
4. Menghukum Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa selengkapnya Kontra Memori Banding Turut Terbanding II semula Penggugat Intervensi tanggal 10 Januari 2024, merupakan satu kesatuan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Depok, Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk, tanggal 7 November 2023, serta telah pula membaca dan memperhatikan dengan seksama Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat/Tergugat Intervensi I dan Kontra Memori Banding memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam amar putusannya menyatakan gugatan Penggugat / Tergugat Intervensi I ditolak seluruhnya dan mengabulkan gugatan Intervensi Penggugat Intervensi untuk seluruhnya, yang amar selengkapnya telah terurai sebagaimana tersebut di atas, dengan alasan-alasan hukum sebagaimana yang dipertimbangkan dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Depok, Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk, tanggal 7 November 2023;

Halaman 7 dari 10 Putusan Nomor 53/PDT/2024/PT BDG



Menimbang, bahwa oleh karena dalam Peradilan Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Depok telah memberikan Putusan sebagaimana tersebut di atas, maka terlebih dahulu Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan apakah Putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut telah didasarkan pada pertimbangan yang tepat dan benar;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan – keberatan yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat/Tergugat Intervensi I, sebagaimana diuraikan dalam Memori Bandingnya yang diajukan tersebut diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat/Tergugat Intervensi I, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat/Tergugat Intervensi I, sebagaimana diuraikan dalam Memori Bandingnya, terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama ternyata tidak terdapat hal - hal yang dapat membatalkan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, akan tetapi keberatan - keberatan yang diterangkan Pembanding semula Penggugat/Tergugat Intervensi I, sebagaimana diuraikan dalam Memori Bandingnya tersebut hanyalah merupakan penilaian dan pendapat Pembanding semula Penggugat/Tergugat Intervensi I, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak menemukan hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, karena semuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama di dalam Putusannya tersebut;

Menimbang, bahwa, setelah membaca dan meneliti pertimbangan majelis hakim dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Depok, Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk, tanggal 7 November 2023, dan keberatan-keberatan Pembanding semula Penggugat/ Tergugat Intervensi I, sebagaimana diuraikan dalam Memori Bandingnya, dan Kontra Memori Banding dari Turut Terbanding II semula Penggugat Intervensi, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan benar, oleh karena berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Intervensi telah berhasil membukikan bahwa sertifikat Hak Milik dengan Nomor 46/Cinere

Halaman 8 dari 10 Putusan Nomor 53/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berada ditangan Penggugat Intervensi dan objek perkara juga dikuasai oleh Penggugat Intervensi, dengan demikian Penggugat Intervensi dapat membuktikan dalil intervensinya, karena itu putusan Pengadilan tingkat pertama harus dipertahankan dan pertimbangan hukumnya diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan hukumnya sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Depok, Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk, tanggal 7 November 2023, harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Penggugat/Tergugat Intervensi I, berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, HIR dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Mengadili

1. Menerima Permohonan Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat/Tergugat Intervensi I;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Depok, Nomor 350/Pdt.G/2022/PN Dpk, tanggal 7 November 2023, yang dimohonkan banding ;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat/Tergugat Intervensi I, untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat Pengadilan, yang ditingkat Banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Senin, tanggal 12 Pebruari 2024, oleh Kami Victor Selamat Zagoto S.H, M.Hum. sebagai Hakim Ketua, Jesayas Tarigan, S.H. M.Hum.dan Hj. Wedhayati, S.H. M.H. masing – masing sebagai Hakim Anggota untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 53/PDT/2024/PT BDG tanggal 16 Januari 2024 putusan mana

Halaman 9 dari 10 Putusan Nomor 53/PDT/2024/PT BDG



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

diucapkan dalam suatu sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 20 Pebruari 2024 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim– Hakim Anggota serta Rosmalinda, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara ;

Hakim - Hakim Anggota:

Hakim Ketua ,

TTD

TTD

Jesayas Tarigan, S.H. M.Hum.

Victor Selamat Zagoto S.H, M.Hum.

TTD

Hj. Wedhayati, S.H. M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Rosmalinda, S.H.,M.H.

Perincian Biaya :

- | | |
|----------------|---------------------|
| 1. Pemberkasan | Rp. 130.000,- |
| 2. Meterai | Rp. 10.000,- |
| 3. Redaksi | <u>Rp. 10.000,-</u> |

J u m l a h Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)