



PUTUSAN

Nomor 203/PDT/2024/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang mengadili perkara Perdata secara elektronik dalam Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan atas perkara Banding yang diajukan oleh:

**dr. Luths Maharina**, beralamat di Jalan Pulosirih Selatan 3 Blok AE Nomor 152, RT 010/RW 013 Kelurahan Pekayon Jaya Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Ridho Ilham Ginting, S.H., dkk.** Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Ginting Marbun & Partners, yang beralamat di The City Tower Lt. 12 Unit 1-N, Jalan MH Thamrin Nomor 81, RT 1/RW 6, Dukuh Atas, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 01/SK/GM&P/05/II/2024, tanggal 10 Februari 2024, sebagai **Pembanding semula Tergugat I**;

Lawan:

- I. **PT. Dawa Medika Utama**, beralamat di Jalan Pahlawan, Kelurahan Kedaung, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, dalam hal ini diwakili oleh **A Gani Mubarak Susanto (Abdul Gani Mubarak Susanto)**, dalam kapasitas dan kedudukannya selaku Direktur Utama PT. Dawa Medika Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **H. Syaeful Anwar, S.H., M.H., dkk.** Para Advokat dan Calon Advokat pada Kantor **H. Ikhsan Abdullah & Partners Law Firm**, yang beralamat di Wisma Bumiputera Lantai 15, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 75, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Februari 2024, sebagai **Terbanding I semula Penggugat I**;
- II. **PT. Dawa Tiga Berjaya**, beralamat di Jalan Pahlawan, Kelurahan Kedaung, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, dalam hal ini diwakili oleh **A Gani Mubarak Susanto (Abdul Gani Mubarak Susanto)**, dalam kapasitas dan kedudukannya selaku Direktur

1 dari 10 halaman Putusan Nomor 203/PDT/2024/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utama PT. Dawa Tiga Berjaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Syaeful Anwar, S.H., M.H., dkk. Para Advokat dan Calon Advokat pada Kantor H. Ikhsan Abdullah & Partners Law Firm, yang beralamat di Wisma Bumiputera Lantai 15, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 75, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Februari 2024, sebagai **Terbanding II** semula **Penggugat II**;

## Dan

- I. **Isro Wijaya**, beralamat di Jalan Pasir Putih Nomor 2, RT 001, RW 004 Kelurahan Pasir Putih Kecamatan Sawangan, Kota Depok, sebagai **Turut Terbanding I** semula **Turut Tergugat I**;
- II. **Kantor Pertanahan Kota Depok**, beralamat di Komplek Sub Perkantoran Kota Depok, Jalan Boulevard Grand Depok City, Kalimulya Kecamatan Cilodong, Kota Depok, sebagai **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II**;
- III. **Marhani**, beralamat di Jalan Fajar Baru Utara Nomor 28 RT 010 RW 008 Kelurahan/Desa Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Firdaus Pardede, S.H., dkk. Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Sopian Sitepu & Partners, yang beralamat di Gedung Plaza Sentral, Lantai 16, Jalan Jend. Sudirman No.47, RT 5/RW 4, Kelurahan Karet Semanggi, Kecamatan Setiabudi, Kota Adm. Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 90/SK/SSP/IV/2023, tanggal 9 April 2023, sebagai **Turut Terbanding III** semula **Tergugat II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 21 Maret 2024 dan 18 April 2024 Nomor 203/PDT/2024/PT BDG tentang Penunjukan Majelis Hakim;

2 dari 10 halaman Putusan Nomor 203/PDT/2024/PT BDG



2. Penetapan Hakim Ketua tanggal 21 Maret 2024 Nomor 203/PDT/2024/ PT BDG tentang hari Sidang perkara ini ;
3. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Dpk tanggal 1 Februari 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 Depok Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Dpk tanggal 1 Februari 2024 yang amarnya sebagai berikut:

##### **Dalam Eksepsi**

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

##### **Dalam Provisi**

- Menolak provisi Penggugat I dan Penggugat II;

##### **Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga semua bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan Penggugat I dan Penggugat II telah membayar lunas harga pembelian atas jual beli tanah berikut bangunan rumah yang berada diatasnya yang terletak di Jl. Pahlawan RT.04., RW.07., Kel. Kedaung, Kec. Sawangan, Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat, seluas 311 m2, Sertifikat Hak Milik No. 00439, atas nama dr Luths Maharina;
4. Menyatakan sah jual-beli tanah berikut bangunan rumah terletak di Jl. Pahlawan RT.04., RW.07., Kel. Kedaung, Kec. Sawangan, Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat, seluas 311 m, Sertifikat Hak Milik No. 00439;
5. Menyatakan bahwa kepemilikan tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jl. Pahlawan RT.04., RW.07., Kel. Kedaung, Kec. Sawangan, Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat, seluas 311 m,

3 dari 10 halaman Putusan Nomor 203/PDT/2024/PT BDG



Sertifikat Hak Milik No. 00439, telah beralih kepemilikannya kepada Penggugat I dan Penggugat II;

6. Menyatakan bahwa tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jl. Pahlawan RT.04., RW.07., Kel. Kedaung, Kec. Sawangan, Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat, seluas 311 m, Sertifikat Hak Milik No. 00439 adalah milik Penggugat I dan Penggugat II;
7. Menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan inkar janji (wanprestasi) terhadap Para Penggugat;
8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk menandatangani Akte Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DEPOK sebagai tindak lanjut dari jual beli tanah berikut bangunan rumah/klinik Dawa 3 yang terletak diatas-nya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 00439, yang terletak di Jl. Pahlawan RT.04., RW.07., Kel. Kedaung, Kec. Sawangan, Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat, seluas 311 m, atas nama Tergugat I. melakukan pemindahan hak kepada Penggugat I dan Penggugat II;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah berikut bangunan rumah/klinik Dawa 3 yang terletak diatas-nya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 00439, yang terletak di Jl. Pahlawan RT.04., RW.07., Kel. Kedaung, Kec. Sawangan, Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat, kepada Penggugat I dan Penggugat II;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar pajak-pajak dan atau kewajiban lain sebagai Penjual tanah sebagaimana peraturan yang berlaku;
11. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian immateriil sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah);
12. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat II untuk memproses Peralihan hak atas tanah berikut bangunan tersebut dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat II;

4 dari 10 halaman Putusan Nomor 203/PDT/2024/PT BDG



13. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II, untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
14. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan ini;
15. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini sejumlah Rp.4.142.000,00 (empat juta seratus empat puluh dua ribu Rupiah);
16. Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II selain dan selebihnya;

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Depok diucapkan pada tanggal 1 Februari 2024, yang diberitahukan melalui Sistem Informasi Pengadilan, selanjutnya Pembanding semula Tergugat I/kuasanya mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Banding Online Nomor 7/SRT.PDT.BDG.ONLINE/2024/PN Dpk. Jo. Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Dpk tanggal 13 Februari 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Depok dan permohonan banding tersebut disertai dengan memori banding tanggal 19 Februari 2024 yang diterima secara elektronik melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP). Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Para Terbanding secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 20 Februari 2024;

Menimbang bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Para Terbanding dan Para Turut Terbanding oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok, oleh Terbanding I semula Penggugat I, Terbanding II semula Penggugat II telah diajukan kontra memori banding tertanggal 27 Februari 2024 dan Turut Terbanding III semula Tergugat II telah diajukan kontra memori banding tertanggal 26 Februari 2024 dan telah pula disampaikan secara elektronik kepada Pembanding dan Para Terbanding serta Turut Terbanding I masing-masing tanggal tanggal 28 Februari 2024 dan 27 Februari 2024.

5 dari 10 halaman Putusan Nomor 203/PDT/2024/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) masing-masing kepada Pembanding semula Tergugat I dan Para Terbanding semula Para Penggugat serta Turut Terbanding I semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 13 Maret 2024.

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

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

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan memori banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat I pada pokoknya memohon menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima permohonan Banding dari Pembanding dahulu Tergugat I.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 33/Pdt.G/2023/PN. Dpk tanggal 1 Februari 2024 dan mengadili sendiri.

Mengadili

### Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi dari TERGUGAT I, TERGUGAT II atau TURUT TERGUGAT I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankebike Verk/aard*).

### Dalam Provisi

- Menolak tuntutan Provisi Para PENGUGAT seluruhnya.

### Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Para PENGUGAT untuk seluruhnya;
- Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Para PENGUGAT.

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat II pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding (Dahulu Tergugat I)

6 dari 10 halaman Putusan Nomor 203/PDT/2024/PT BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Depok, tanggal 1 Februari 2024  
Perkara Nomor 33/Pdt.G/2023/PN.Dpk, yang dimohonkan banding ini;
3. Menghukum dan Membebaskan biaya perkara yang timbul pada peradilan  
tingkat banding ini kepada Pemanding (Dahulu Tergugat I)

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang  
diajukan Turut Terbanding III semula Tergugat II pada pokoknya memohon  
sebagai berikut:

1. Menerima permohonan Banding dari Pemanding dahulu Tergugat I.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor  
33/Pdt.G/2023/PN. Dpk tanggal 1 Februari 2024 dan mengadili sendiri.

Mengadili

## Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi dari TERGUGAT I, TERGUGAT II atau TURUT  
TERGUGAT I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet  
Ontvankelijke Verklaard*).

## Dalam Provisi

- Menolak tuntutan Provisi Para PENGUGAT seluruhnya.

## Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Para PENGUGAT untuk seluruhnya;
- Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Para PENGUGAT

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara  
tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan  
Negeri Depok Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Dpk tanggal 1 Februari 2024,  
memori banding dari Pemanding semula Tergugat I dan Kontra Memori  
Banding masing-masing dari Terbanding I semula Penggugat I, Terbanding II  
semula Penggugat II dan Turut Terbanding III semula Tergugat II. Pengadilan  
Tingkat Banding tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat  
Pertama khususnya dalam Pokok Perkara dengan pertimbangan sebagai  
berikut;

Dalam Eksepsi dan Dalam Provisi

7 dari 10 halaman Putusan Nomor 203/PDT/2024/PT BDG



Menimbang, bahwa sepanjang pertimbangan dalam eksepsi dan dalam provisi dapat dibenarkan karena telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar dan tidak bertentangan dengan hukum, sehingga harus dikuatkan.

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat I dan Penggugat II pada pokoknya mempermasalahkan jual beli atas tanah dengan Tergugat I dan Tergugat II yakni atas obyek sebidang tanah dan berikut bangunan rumah di atasnya sebagaimana tertuang dalam sertifikat Hak Milik Nomor 00439 terletak di Jalan Pahlawan RT.04 RW.07 Kelurahan Kedaung Kecamatan Sawangan, Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat dengan luas  $\pm$  311 M2.

Menimbang, bahwa atas obyek sengketa tersebut telah ditentukan statusnya dalam putusan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Dpk tanggal 11 Mei 2023 yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana bukti tulisan bertanda T II-1 yang diajukan oleh tergugat II.

Menimbang, bahwa sesuai bukti bertanda T II-1, nyata bahwa para pihaknya adalah Marhani K sebagai Penggugat dan PT Dewa Tiga Berjaya sebagai Tergugat. Bahwa dalam putusan tersebut telah ditentukan point-point perdamaian, yang antara lain;

1. bahwa obyek jual beli tanah dan rumah di atasnya terletak di Jalan Pahlawan RT.04 RW.07 Kelurahan Kedaung Kecamatan Sawangan Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat dengan luas  $\pm$  311 M2;
2. Bahwa pihak Penggugat (Marhani K) bersedia mengembalikan seluruh dana yang telah dibayarkan Tergugat (PT Dewa Tiga Berjaya) kepada Penggugat (Marhani K).

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I, maka terhadap hubungan hukum jual beli tanah sebagaimana tersebut diatas telah ditentukan statusnya dalam suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Sedangkan dua perkara tersebut terdapat kesamaan para pihak dan obyeknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diatas, maka gugatan para Penggugat dalam perkara ini harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

8 dari 10 halaman Putusan Nomor 203/PDT/2024/PT BDG





Menimbang, bahwa dari bukti T II-1, maka dalil-dalil Penggugat I dan Penggugat II dapat dilemahkan oleh bukti T II-1 yang merupakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi Bandung berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 33/Pdt.G/2023/PN. Dpk tanggal 1 Februari 2024 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat II harus dihukum untuk membayar perkara.

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura ketentuan dalam HIR (*Herziene Indonesich Reglement, Stbl 1941 No.44*) jo Undang-undang No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Dpk tanggal 1 Februari 2024 yang dimohonkan banding.

**MENGADILI SENDIRI:**

- **Dalam Eksepsi**
  - Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I;
- **Dalam Provisi**
  - Menolak tuntutan provisi Penggugat I dan Penggugat II;
- **Dalam Pokok Perkara**
  - Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
  - Menghukum Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat II secara Bersama-sama untuk membayar

9 dari 10 halaman Putusan Nomor 203/PDT/2024/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Jumat tanggal 17 Mei 2024, yang terdiri dari: Dr. Catur Iriantoro, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua, Hj. Wedhayati, S.H., M.H. dan Iman Gultom, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 21 Mei 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Krisna Sofiadi, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara maupun kuasanya, serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Depok pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota :

Hakim Ketua,

TTD

TTD

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

Dr. Catur Iriantoro, S.H., M.Hum

TTD

Iman Gultom, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

TTD

Krisna Sofiadi, S.H.

Perincian biaya perkara:

- |            |    |              |
|------------|----|--------------|
| 1. Meterai | Rp | 10.000,00    |
| 2. Redaksi | Rp | 10.000,00    |
| 3. Proses  | Rp | 130.000,00 + |

Jumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah)

10 dari 10 halaman Putusan Nomor 203/PDT/2024/PT BDG