



PUTUSAN

Nomor 489/PDT/2024/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **HAYONO ISMAN**, bertempat tinggal di Jl. Teuku Cik Ditiro nomor 34, 010/005 Menteng Jakarta Pusat;
2. **HAYANI ISMAN**, bertempat tinggal di Jl. Teuku Cik Ditiro nomor 34, 010/005 Menteng Jakarta Pusat;
3. **MAULANA ISMAN**, bertempat tinggal di Jl. Teuku Cik Ditiro nomor 34, 010/005 Menteng Jakarta Pusat;
4. **ALM. ININDA ISMAN**, berdasarkan Akta Kematian No.3174-KM-29052024-0051, tanggal 29 Mei 2024. Dalam hal ini diwakili oleh Para Ahli Waris yakni :
 - a. **ARIE INDRADEWA**, laki-laki, agama Islam, beralamat di Jl. Teuku Cikditiro No. 34, RT.010 RW.005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta, selaku anak Pertama dari Sdr.ININDA ISMAN;
 - b. **MIFTHA INDRI APRIYANTI**, Perempuan, agama Islam, beralamat di Jl. Piranha No. 08 BR/Link Karya Dharma, RT.000 RW 000, Kelurahan Sesetan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali. Selaku anak kedua dari sdr. ININDA ISMAN ;
 - c. **NANDIRA MELATI PUTRI**, Perempuan, agama Islam, beralamat di Jl. Jatipadang Raya No. 6, RT.007 RW.003, Kelurahan Jatipadang, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, selaku anak ketiga dari Sdr. ININDA ISMAN;

halaman 1 dari 10 putusan nomor 489/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **ALM. ANANDA ISMAN**, berdasarkan Penetapan No. 0413/Pdt.P/2021/PA.Sby tanggal 17 Maret 2021 dalam hal ini diwakili oleh **istrinya LIGAYA SAFITRI**, pemegang Nomor Induk Kependudukan 3578076212680002, alamat tinggal di Villa Royal C2/25 Pakuwon City, RT.004/RW.003, Kelurahan Kejawan Putih Tambak, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Jawa Timur;

Semuanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Ardy Putra Soetopo, S.H., 2. Andrew Fritz Limahelu, S.H. 3. Muhammad Fajar Rifai, S.H., 4. Muhamad Zulfadli, S.H. Para Advokat, Asisten Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor REWA & Co Law Firm beralamat kantor di Jl. Panglima Polim X, Nomor 07, Melawai, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan DKI Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 15 Juli 2024 dan 12 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding semula Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI;

Lawan:

ELI HERNAWATI - DIREKTUR PT INDO OTHAIM INTERNASIONAL, berkedudukan di Jl. Raya Puncak KM 83 Desa Tugu Utara, Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. M. Hendra Bahrul Hidayat, S.H., M.H. 2. Boni Iskandar, S.H. 3. Dino Febrihardi, S.H. Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "APSARA NUSANTARA" alamat Jalan Bima No. 02, Kelurahan Arjuna, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juli 2024, sebagai Terbanding semula Penggugat

D a n

1. **ISMAN E. ALIAS EDDY ISMAN**, beralamat tinggal di Jl. Teuku Cik Ditiro nomor 34, 010/005 Menteng Jakarta Pusat, sebagai Turut Terbanding I semula Tergugat I.
2. **KEPALA BADAN PERTANAHAN KABUPATEN CIANJUR**, bertempat tinggal di Jalan Raya Bandung No. 61 Sadewata,

halaman 2 dari 10 putusan nomor 489/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sabandar, Kec. Karangtengah, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat 43281 dalam hal ini memberikan kuasa kepada Slamet Joko Nugroho, A.Md, jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur, alamat Jl. Raya Bandung Sadewata, Cianjur, dkk. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juni 2023, sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah Membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 489/PDT/2024/PT BDG tanggal 15 Agustus 2024 Jo. Nomor 489/PDT/2024/PT BDG tanggal 23 Agustus 2024 tentang penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Penetapan Majelis Hakim Nomor 489/PDT/2024/PT BDG, tanggal 15 Agustus 2024 tentang penetapan hari sidang;
3. Berkas perkara dan Salinan Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Cjr, tanggal 10 Juli 2024, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Cjr, tanggal 10 Juli 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II dan Tergugat III sampai dengan Tergugat VI untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

halaman 3 dari 10 putusan nomor 489/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi untuk sebagian;
2. Menyatakan jual beli atas sebidang tanah seluas 46.710 M2 yang terletak di Desa Ciloto, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 101/Ciloto, dengan Surat Ukur (SU) nomor 140/1969 tanggal 03-11-1969 adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
4. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan ini dengan melakukan peralihan hak atas obyek sengketa berupa sebidang tanah seluas 46.710 M2 yang terletak di Desa Ciloto, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur sebagaimana tertuang dalam Sertifikat hak Milik (SHM) nomor 101/Ciloto, dengan Surat Ukur (SU) nomor 140/1969 tanggal 03-11-1969 yang semula atas nama Para Tergugat kepada Penggugat sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.9.140.000,00 (sembilan juta seratus empat puluh ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonpensasi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensasi/Tergugat Konpensasi untuk seluruhnya;

Dalam Konpensasi dan Rekonpensasi:

- Menghukum Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sejumlah Rp.9.140.000,00 (sembilan juta seratus empat puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Cianjur diucapkan pada tanggal 10 Juli 2024 dengan dihadiri oleh Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III sampai dengan Tergugat VI sedangkan Turut Tergugat diberitahukan secara elektronik melalui Sistem

halaman 4 dari 10 putusan nomor 489/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Informasi Pengadilan Negeri Cianjur pada hari itu juga. Terhadap putusan tersebut Kuasa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI sekarang Para Pembanding mengajukan permohonan banding elektronik sebagaimana ternyata dari Akta permohonan banding elektronik Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Cjr tanggal 19 Juli 2024 dibuat oleh Muhammad Hadli, S.H., M.H. Panitera Pengadilan Negeri Cianjur, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 23 Juli 2024 secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Cianjur, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 24 Juli 2024 melalui surat tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) PERMA Nomor 7 Tahun 2022. Permohonan banding tersebut disertai dengan memori banding tanggal 25 Juli 2024 yang diterima secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 26 Juli 2024;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Penggugat dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 29 Juli 2024 secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Cianjur, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 30 Juli 2024 melalui surat tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) PERMA Nomor 7 Tahun 2022, oleh Terbanding semula Penggugat, telah diajukan kontra memori banding pada tanggal 5 Agustus 2024 secara elektronik yang telah pula disampaikan kepada Para Pembanding semula Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI pada tanggal 6 Agustus 2024 secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Cianjur;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*Inzage*) secara elektronik;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding oleh Para Pembanding semula Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang

halaman 5 dari 10 putusan nomor 489/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditentukan Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Para Pembanding semula Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI pada pokoknya sebagai berikut

1. Mengabulkan permohonan banding dari Para Pemohon banding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Cianjur No. 21/Pdt.G/2023/PN Cjr tanggal 02 Juli 2024 yang diajukan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dan Gugatan Rekonvensi perkara a quo Tergugat II s.d Tergugat VI yang saat ini sebagai Para Pemohon Banding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat dan Tergugat I yang saat ini sebagai Termohon Banding I dan Termohon Banding II, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan bahwa Para pemohon Banding merupakan pemilik sah secara hukum atas sebidang tanah seluas 46.710 M2 yang terletak di Desa Ciloto, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 101/Ciloto, dengan Surat Ukur (SU) Nomor 140 140/1969;
4. Menyatakan bahwa Surat Perjanjian jual beli tanggal 03 September 2021 atas sebidang tanah seluas 46.710 M2 yang terletak di Desa Ciloto, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cipanas, Kabupaten Cianjur sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 101/Ciloto, dengan Surat Ukur (SU) Nomor 140 140/1969 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Memerintahkan kepada Termohon Banding I untuk menyerahkan/mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 101/Ciloto, dengan Surat Ukur (SU) Nomor 140 140/1969 atas sebidang tanah seluas 46.710 M2 yang terletak di Desa Ciloto, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur kepada Para Pemohon Banding;

halaman 6 dari 10 putusan nomor 489/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Termohon Banding I dan Termohon Banding II untuk membayar kerugian kepada Para Pemohon Banding sebagai berikut:

- Kerugian Materiil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah);
- Kerugian Immateriil yang harus ditanggung dan/atau dibayarkan oleh Termohon Banding I dan Termohon Banding II adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah)

7. Menghukum Termohon Banding I dan Termohon Banding II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul.

SUBSIDER

Atau, apabila yang Mulia Majelis Hakim pengadilan Tinggi berpendapat lain, mohon kiranya menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa hal-hal selengkapanya yang dikemukakan oleh Para Pembanding semula Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI terurai dalam memori Bandingnya (terlampir sebagai berkas)

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat pada pokoknya sebagai berikut:

- Menolak banding Para Pembanding/ semula Tergugat II, Trgugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk seluruhnya;
- menguatkan Putusan pengadilan Negeri Cianjur Nomor: 21/Pdt.G/2023/PN Cjr tanggal 10 Juli 2024;
- Menghukum Para Pembanding/ semula Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Cq. Majelis hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa hal-hal selengkapanya yang dikemukakan oleh Terbanding semula Penggugat terurai dalam Kontra Memori Bandingnya (terlampir sebagai berkas);

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cianjur nomor 21/Pdt.G/2023/PN Cjr tanggal 10 Juli 2024, Memori Banding

halaman 7 dari 10 putusan nomor 489/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Para Pembanding semula Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa apa yang telah dipertimbangkan dan disimpulkan oleh majelis Hakim Tingkat Pertama, baik mengenai Eksepsi, Konvensi, Rekonvensi dan Dalam Konvensi & Rekonvensi; Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dan dapat menyetujui serta membenarkan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama karena telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua fakta dan keadaan yang didasarkan kepada alat-alat bukti yang diajukan dipersidangan disertai alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan dalam putusannya, oleh karena itu diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Memori Banding dari Para Pembanding semula Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat, ternyata hanya merupakan pengulangan dari gugatan dan jawaban para pihak dan tidak ada hal-hal yang baru yang mana semuanya sudah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karenanya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, dan dengan mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka putusan Pengadilan Negeri Cianjur nomor 21/Pdt.G/2023/PN Cjr, tanggal 10 Juli 2024 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Para Pembanding semula Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI berada dipihak yang kalah, sesuai ketentuan pasal 181 HIR, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan HIR (Herziene Indonesisch Reglemen), Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan untuk Jawa dan Madura serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

halaman 8 dari 10 putusan nomor 489/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor: 21/Pdt.G/2023/PN Cjr, tanggal: 10 Juli 2024 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang pada tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, pada hari: Rabu, tanggal: 21 Agustus 2024, oleh kami: H. MUZAINI ACHMAD, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, R. MATRAS SUPOMO, S.H.,M.H. dan AGUS SUWARGI, S.H.,M.H masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 489/PDT/2024/PT BDG tanggal 15 Agustus 2024 Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari: Kamis, tanggal: 5 September 2024 oleh H. MUZAINI ACHMAD, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, R. MATRAS SUPOMO, S.H., M.H dan SUDARWIN, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 489/PDT/2024/PT Bdg tanggal 23 Agustus 2024 dengan dibantu oleh TRI MULYANI, S.H.,M.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Cianjur pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

R. MATRAS SUPOMO, S.H., M.H

H. MUZAINI ACHMAD, S.H., M.H

TTD

SUDARWIN, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

halaman 9 dari 10 putusan nomor 489/PDT/2024/PT BDG



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

TTD

TRI MULYANI, S.H.,M.H.

Perincian biaya :

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)

halaman 10 dari 10 putusan nomor 489/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)