



PUTUSAN

Nomor 20/PDT/2022/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Sri Hartati, beralamat di Komplek BPI Blok A-16/14, RT.007/004, Kel.Pamulang Timur, Kec.Pamulang, Kota Tangerang Selatan – Provinsi Banten. Penggugat memilih domisili hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum, pada Kantor Hukum “ Drs. H. LAHAYA, SH., MH. – MANSUR, SH., MM. & ASSOCIATES”, yang beralamat di Kompleks Ruko 62 Blok B, Nomor 3 A, Jl. Pejagalan Raya, Rt. 03/ Rw. 05, Pekojan – Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tb. Sa’aduddin Mansur, SH., MM. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 November 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah Nomor : 1296/SK.Pdt/2021/PN.Cbi pada tanggal 13 Nopember 2021, Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

Lawan :

Tevi Yellinda, dahulu beralamat di Jl. Tebet Dalam II A No.11 RT.007/RW.001, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan dan sekarang beralamat di Jl. Lantana I Kemang 3 B9/21 Kota Bekasi. Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula **Tergugat**;

Devi Herlina, SH., M.Kn / Notaris, beralamat di Ruko Grand Depok City Sektor De’Caspia Blok B No.25 Jl. Margonda Raya, Kota Depok, Provinsi Jawa barat. Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat**;

Halaman 1 dari 22 halaman putusan Nomor 20/PDT/2022/PT BDG



Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca dan memperhatikan:

- I. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 20/PDT/2022/PT.BDG tanggal 10 Januari 2022;
- II. Berkas perkara putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 127/Pdt.G/2021/PN Cbi, tanggal 4 Nopember 2021 dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara a quo;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 6 April 2021, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong, dibawah Register Nomor : 127 / Pdt.G / 2021 / PN.Cbi, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah dan menguasai 2 (dua) bidang tanah masing – masing :

- Tanah dengan SHM No : 1652/Citayam atas nama SRI HARTATI, seluas 2.409 M2 terletak di Citayam, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, yang diterbitkan pada tanggal 19 Februari 2016 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, dengan Surat Ukur Nomor : 393/Citayam/2015, tanggal 22 Juni 2015;

Adapun batas – batasnya adalah :

- Sebelah Utara : dengan tanah milik HARTONO;
- Sebelah Timur : dengan tanah milik SAIH;
- Sebelah Selatan : dengan Jalan Desa;
- Sebelah Barat : dengan tanah milik SRI HARTATI / milik

MELANI;

- Tanah dengan SHM No : 1653/Citayam, atas SRI HARTATI, seluas 1.332 M2, terletak di Citayam, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, yang diterbitkan pada tanggal 19 Februari 2016 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, dengan Surat Ukur Nomor : 389/Citayam/2015, tanggal 17 Juni 2015;

Adapun batas – batasnya adalah :

- Sebelah Utara : dengan tanah milik HARTONO;

Halaman 2 dari 22 halaman putusan Nomor 20/PDT/2022/PT BDG



- Sebelah Timur : dengan tanah milik HARTONO;
- Sebelah Selatan : dengan tanah milik MELANI;
- Sebelah Barat : dengan tanah milik MELANI;

2. Bahwa 2 (dua) bidang tanah tersebut pada angka 1 (satu) di atas menjadi obyek Jual Beli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara PENGGUGAT selaku penjual sebagai TERGUGAT selaku Pembeli yang dituangkan dalam bentuk Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No : 08, tanggal 30 Januari 2020 yang dibuat dan di tanda tangani dihadapan TURUT TERGUGAT (DEVI HERLINA,S.H.,M.Kn) selaku Notaris di Kota Depok;

3. Bahwa sebelum dilakukan transaksi Jual Beli tanah dimaksud secara sah menurut hukum, maka terlebih dahulu membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) melalui TURUT TERGUGAT selaku Notaris/PPAT di Depok, yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 08, tanggal 30 Januari 2020 kemudian PENGGUGAT menitipkan kepada TURUT TERGUGAT 2 (dua) bundel asli Buku Tanah Sertifikat Hak Milik, yaitu SHM No : 1652/Citayam dan SHM No : 1653/Citayam atas nama SRI HARTATI (PENGGUGAT) beserta lampirannya;

4. Bahwa harga Jual beli 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan dan tanaman yang ada di atasnya disepakati dan disetujui antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT adalah dengan harga keseluruhannya yaitu sebesar Rp. 2.525.175.000,00 (*dua milyar lima ratus dua puluh lima juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah*) yang dibayar secara bertahap;

5. Bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada angka 3 (tiga) di atas yang telah ditanda tangani bersama antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT dihadapan TURUT TERGUGAT disepakati cara pembayarannya dengan bertahap selama 6 (enam) tahap hingga lunas, yang kemudian akan dilanjutkan dengan penanda tanganan Akta Jual Beli (AJB) melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk dan disepakati bersama antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT;

6. Bahwa dalam ketentuan Pasal 1 huruf (a) angka 5 dalam PPJB Nomor : 08, tanggal 30 Januari 2020 sudah sangat terang dan jelas mengatur tentang pembayaran dilakukan dalam 6 (enam) tahap pembayaran, yaitu :



- 6.1. Pembayaran Tahap Pertama sebesar Rp. 20.000.000,00. (*dua puluh juta rupiah*) yang telah dibayarkan pada tanggal 20 Desember 2019;
 - 6.2. Pembayaran Tahap Kedua sebesar Rp. 30.000.000,00. (*tiga puluh juta rupiah*) yang telah dibayarkan pada tanggal 23 Januari 2020.
 - 6.3. Pembayaran Tahap Ketiga sebesar Rp. 250.000.000,00. (*dua ratus lima puluh juta rupiah*) yang telah dibayarkan pada tanggal 30 Januari 2020;
 - 6.4. Pembayaran Tahap Keempat sebesar Rp. 250.000.000,00. (*dua ratus lima puluh juta rupiah*) yang telah dibayarkan pada saat setelah hasil pengukuran dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor diketahui secara bersama-sama;
 - 6.5. Pembayaran Tahap Kelima sebesar Rp. 250.000.000,00. (*dua ratus lima puluh juta rupiah*) yang telah dibayarkan pada tanggal 15 Februari 2020;
 - 6.6. Pembayaran Tahap Keenam sebesar Rp. 1.725.175.000,00. (*satu milyar tujuh ratus dua puluh lima juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah*) yang telah dibayarkan pada tanggal 30 April 2020;
7. Bahwa sebelum PENGGUGAT menerima pembayaran dari TERGUGAT sebagaimana tersebut pada angka 6 (enam) diatas, dimana TERGUGAT telah memberikan kepada PENGGUGAT berupa Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta, namun di tolak di tanda tangani oleh PENGGUGAT dengan alasan isi/materi Surat Pernyataan tersebut melanggar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan sangat merugikan PENGGUGAT yang kemudian oleh TURUT TERGUGAT pun sepakat dengan alasan penolakan tersebut;
8. Bahwa berdasarkan pada ketentuan tersebut pada angka 6 (enam) di atas, PENGGUGAT telah menerima pembayaran seluruhnya dari TERGUGAT sebesar RP. 550.000.000,00. (*lima ratus lima puluh juta rupiah*) dengan rincian tahap pembayaran yaitu :
- 8.1. Pembayaran Tahap Pertama sebesar Rp. 20.000.000,00. (*dua puluh juta rupiah*) yang telah dibayarkan pada tanggal 20 Desember 2019;



8.2. Pembayaran Tahap Kedua sebesar Rp. 30.000.000,00. (*tiga puluh juta rupiah*) yang telah dibayarkan pada tanggal 23 Januari 2020.

8.3. Pembayaran Tahap Ketiga sebesar Rp. 250.000.000,00. (*dua ratus lima puluh juta rupiah*) yang telah dibayarkan pada tanggal 30 Januari 2020;

8.4. Pembayaran Tahap Keempat sebesar Rp. 250.000.000,00. (*dua ratus lima puluh juta rupiah*) yang telah dibayarkan pada saat setelah hasil pengukuran dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor diketahui secara bersama – sama;

9. Bahwa untuk Pembayaran Tahap Ke-lima tanggal 15 Februari 2020 dan Pembayaran Tahap Ke-enam tanggal 30 April 2020, TERGUGAT sama sekali tidak melakukan pembayaran kepada PENGGUGAT, Yang mana sebelumnya PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya telah mengingatkan TERGUGAT dengan cara mengirim Surat Somasi (Teguran) selama 3 (tiga) kali yaitu :

9.1. Nomor : 010/LTC/SMS/IV/2020, tanggal 03 April 2020;

9.2. Nomor : 12/LTC/SMS/IV/2020, tanggal 11 Mei 2020;

9.3. Nomor : 14/LTC/SMS/VI/2020, tanggal 19 Juni 2020;

Namun tidak ditanggapi sama sekali hingga sampai dengan jatuh tempo pelunasan tanggal 02 November 2020;

10. Bahwa untuk Pembayaran Tahap ke-lima dan ke-enam, dimana TERGUGAT memberikan kepada PENGGUGAT sebanyak 2 (dua) lembar Bilyet Giro Bank PT. BANK MANDIRI (Persero), Tbk Cabang BEKASI Kemang Pratama, yang jatuh tempo masing – masing yaitu :

- Bilyet Giro No. PL 813940 jatuh tempo tanggal 30 Maret 2020, sejumlah Rp.250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) ditarik/kliring tanggal 31 Maret 2020;

- Bilyet Giro No. PL 813942 jatuh tempo tanggal 30 April 2020, sejumlah Rp.1.475.175.000,- (Satu milyar empat ratus tujuh puluh lima juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ditarik/kliring tanggal 12 Mei 2020;

Akan tetapi kedua Bilyet Giro tersebut tidak dapat dicairkan oleh PT. BANK MANDIRI Cab. BEKASI Kemang Pratama dengan alasan Saldo Tidak Cukup.



11. Bahwa sebelum PENGGUGAT melakukan penarikan/kliring dana terhadap Bilyet Giro No. PL 813942 pada tanggal 12 Mei 2020, dimana PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah sudah terlebih dahulu telah mengirim Surat tertanggal 4 Mei 2020 kepada PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk dan kemudian ditanggapinya pada tanggal 12 Mei 2020 dengan No : OPT.CTO/DOP.5561/2020, Perihal : Konfirmasi Hasil Pemrosesan Penagihan Warkat Debit, yang mana atas hasil proses PT. Bank MANDIRI (Persero),Tbk Bilyet Giro No. PL 813942 dengan nominal Rp.1.475.175.000,- (Satu milyar empat ratus tujuh puluh lima juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) diberi status TOLAK, karena "SALDO TIDAK CUKUP";
12. Bahwa Surat yang dikirim oleh PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah kepada PT. Bank MANDIRI (Persero), Tbk tersebut, dikarenakan adanya penolakan dana atas penarikan/kliring dana terhadap Bilyet Giro No. PL 813980 tanggal 30 Maret 2020 dengan nominal Rp.250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah);
13. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 huruf (h) PPJB Nomor : 08 tanggal 30 Januari 2020 telah mengatur ketentuan tentang batas waktu pembayaran terakhir 30 April 2020 (*lunas*) dan bilamana melewati batas waktu tersebut, maka disepakati dan disetujui harga berubah menjadi Rp.1.000.000,- (Satu juta rupiah) permeter dari sisa pembayaran lahan sampai batas waktu tanggal 01 Agustus 2020, dan apabila pembayaran dilakukan pada tanggal 02 Agustus 2020 sampai dengan tanggal 02 November 2020, maka harga berubah menjadi Rp.1.500.000,00,- (Satu juta lima ratus ribu rupiah) permeter dari sisa pembayaran lahan;
14. Bahwa kelonggaran waktu pembayaran yang diberikan PENGGUGAT dan kepada TERGUGAT dan disetujui bersama, sebagaimana tersebut pada angka 10 (sepuluh) di atas, ternyata TERGUGAT tetap tidak melakukan 2 (dua) tahap pembayaran *yaitu tahap kelima dan keenam* hingga batas kelonggaran waktu tanggal 02 November 2020 terakhir, sementara TERGUGAT sampai dengan saat ini telah sudah menguasai tanah obyek Perjanjian Jual Beli tanpa sepengetahuan dan seizin PENGGUGAT;

Halaman 6 dari 22 halaman putusan Nomor 20/PDT/2022/PT BDG



15. Bahwa oleh karena TERGUGAT telah menguasai tanah obyek Perjanjian Jual Beli milik PENGGUGAT, padahal belum melunasi harga jual belinya sebagaimana pada nomor 6 (6.5 dan 6.6) diatas, maka dengan melalui Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IB memerintahkan TERGUGAT segera meninggalkan dan mengosongkan tanah obyek Perjanjian Jual Beli milik PENGGUGAT dari segala bentuk kegiatan dan aktifitas apapun lainnya diatasnya tanpa syarat apapun, yang sangat merugikan secara materiil dan immateriil;

16. Bahwa oleh karena belum melunasi harga Jual Beli tanah sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 08 tanggal 30 Januari 2020, maka PENGGUGAT melalui Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IB memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT meskipun tanpa persetujuan dari TERGUGAT untuk segera mengembalikan asli Buku Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 1653/Citayam masing – masing atas nama SRI HARTATI (PENGGUGAT) yang dititipkan kepada TURUT TERGUGAT tanpa syarat apapun;

17. Bahwa oleh karena, TERGUGAT telah beritikad tidak baik dan lalai, karena tidak melaksanakan kewajibannya yang telah disetujui dan disepakati bersama, sebagaimana diatur dalam PPJB Nomor : 08 tanggal 30 Januari 2020 hingga batas kelonggaran waktu yang diberikan 02 November 2020, maka sangat cukup berdasarkan dan beralasan hukum bagi PENGGUGAT mengajukan Pembatalan terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 08 tanggal 30 Januari 2020 aquo melalui Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IB;

Berdasarkan alasan – alasan PENGGUGAT di atas, maka memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IB Cq Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, berkenan memutus dalam amarnya :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 08 tanggal 30 Januari 2020 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapkan Devi Herlina, SH.,M.Kn Notaris di Depok;
3. Menyatakan secara hukum batal dan tidak berlaku Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 08 tanggal 30 Januari 2020



yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Devi Herlina,SH.,M.Kn Notaris di Depok dengan segala akibat hukumnya;

4. Menyatakan 2 (dua) lembar Bilyet Giro tidak memiliki dana/saldo tidak cukup yaitu :

- Bilyet Giro No. PL 813940 jatuh tempo tanggal 30 Maret 2020, sejumlah Rp.250.000.000,- (*Dua ratus lima puluh juta rupiah*) ditarik/kliring tanggal 31 Mei 2020;
- Bilyet Giro No. PL 813942 jatuh tempo tanggal 30 April 2020, sejumlah Rp.1.475.175.000,- (*Satu milyar empat ratus tujuh puluh lima juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah*) ditarik/kliring tanggal 12 Mei 2020;

5. Menyatakan secara hukum Pembayaran Uang Muka (Down Payment) adalah hangus/hilang atau sejatinya tidak dapat dikembalikan;

6. Memerintahkan kepada TERGUGAT untuk segera meninggalkan dan mengosongkan tanah obyek Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) milik PENGGUGAT dari segala bentuk kegiatan dan aktifitas apapun lainnya di atasnya tanpa syarat apapun;

7. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT segera mengembalikan 2 (dua) bundel asli Sertifikat Hak Milik (SHM) milik dan atas PENGGUGAT, yaitu :

7.1. Sertifikat Hak Milik Nomor : 1652/Citayam atas nama SRI HARTATI;

7.2. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1653/Citayam atas nama SRI HARTATI;

8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya Perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono);.

Menimbang, bahwa karena Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tidak datang serta atas ketidakhadirannya tersebut ternyata tidak pula memberikan alasan yang sah, maka Majelis Hakim menganggap Tergugat dan Turut Tergugat tidak menggunakan haknya dalam proses persidangan selanjutnya;



Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Cibinong telah menjatuhkan putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN Cbi, tanggal 4 November 2021 dengan diktum selengkapnya sebagai berikut:

Mengadili :

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Menyatakan putusan ini diputus tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat (verstek);
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang mengadili perkara ini;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 3.835.000,00 (tiga juta delapan ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 127/Pdt.G/2021/PN Cbi, tanggal 16 November 2021, Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong, Nomor 127/Pdt.G/2021/PN Cbi, tanggal 4 November 2021, dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat melalui Pengadilan Negeri Bekasi yang disampaikan melalui Kantor Kelurahan Sepanjangjaya, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, dikarenakan Terbanding semula Tergugat sudah lama pindah pada tanggal 18 November 2021 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 19 November 2021 melalui Pengadilan Negeri Depok;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 29 November 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 29 November 2021, memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 21 Desember 2021 melalui Pengadilan Negeri Bekasi yang di terima oleh Pegawai Kantor Kelurahan Sepanjangjaya, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, dikarenakan Terbanding semula Tergugat sudah lama pindah, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 14 Desember 2021 melalui Pengadilan Negeri Depok ;

Halaman 9 dari 22 halaman putusan Nomor 20/PDT/2022/PT BDG



Menimbang, bahwa relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Cbi, menyatakan bahwa kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 18 November 2021, kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 18 November 2021 disampaikan melalui Pengadilan Negeri Bekasi yang diterima oleh Petugas Kantor Kelurahan Sepanjangjaya, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, dikarenakan Terbanding semula Tergugat sudah lama pindah, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 19 November melalui Pengadilan Negeri Depok kepada mereka diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung hari berikutnya sejak pemberitahuan ini sebelum berkas perkara a quo dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Bahwa Penggugat/Pembanding tidak menerima dan menolak isi Putusan Majelis Hakim Perkara No.127/Pdt.G/2021/PN.Cbn Pengadilan Negeri Cibinong yang selanjutnya dalam tenggang waktu yang ditentukan pada Undang – Undang pada tanggal 16 Nopember 2021 telah memohon pemeriksaan banding di hadapan panitera Pengadilan Negeri Cibinong, yaitu atas :

1. Bahwa Pembanding / Penggugat tidak menerima dan menolak sebagian dari seluruh isi Putusan Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor : 127/PDT.G/2021/PN.CIB Pengadilan Negeri Cibinong.
2. Bahwa Pembanding sangat keberatan terhadap Putusan Judex Facti (Pengadilan Negeri Cibinong) tersebut sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 14 s/d 16 yang pada intinya berbunyi :

*Menimbang, bahwa mengenai wilayah mengadili dalam perkara perdata yang berkaitan dengan **asas forum domisili (Actor Sequitur Forum Rei)***

Halaman 10 dari 22 halaman putusan Nomor 20/PDT/2022/PT BDG



diatur dalam Pasal 118 ayat (1) HIR, yang mana dalam pasal ini ditegaskan bahwa pengadilan yang berwenang untuk mengadili dan memeriksa suatu perkara perdata adalah pengadilan yang berada ditempat tinggal tergugat.

Menimbang, bahwa terkait pasal 118 ayat (3) HIR, "dalam hal Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya dan yang menjadi objek gugatan adalah benda tidak bergerak (tanah), maka gugatan diajukan ditempat benda yang tidak bergerak terletak".Majelis berpendapat terhadap pasal tersebut tidak dapat diterapkan dalam perkara gugatan a quo, karena berdasarkan relaas panggilan sidang tertanggal 21 April 2021 dan 20 Mei 2021, Majelis Hakim baru mengetahui bahwa Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, bukan dari awal gugatan Penggugat diajukan oleh Penggugat....., Sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka terhadap Surat Pemberitahuan tertanggal 17 Juni 2021, yang menerangkan Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamatnya haruslah dikesampingkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo, Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk mengadili perkara gugatan a quo, maka Pengadilan Negeri Bekasi yang berwenang untuk mengadili perkara gugatan a quo karena tidak terpenuhinya pasal 118 ayat (1) HIR .

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong tersebut dirasakan oleh Penggugat/Pembanding tidak adil karena hanya membaca dan melihat prihal tempat tinggal Tergugat/Terbanding yang tidak diketahui, tanpa mempertimbangkan dalil-dalil gugatan serta Bukti-Bukti yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong telah salah dan keliru dalam pertimbangannya, oleh karenanya Penggugat/Pembanding mengajukan keberatan-keberatan sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong tersebut Pembanding/Penggugat menolak dan tidak sependapat terhadap Putusan Judex Facti yang dirasakan Tidak adil dan tidak memberikan pertimbangan hukum dalam POKOK PERKARA, dan tidak membaca dan memahami Gugatan Penggugat/Pembanding yang cukup jelas uraiannya mengenai Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang berupa Akta

Halaman 11 dari 22 halaman putusan Nomor 20/PDT/2022/PT BDG



Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 08, tanggal 30 Januari 2020 yang dibuat dan di tanda tangani dihadapan TURUT TERGUGAT/TURUT TERBANDING, selaku Notaris/PPAT di Kota Depok.

2. Bahwa dengan jelas antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat/Terbanding telah melaksanakan transaksi Jual Beli secara syah dan dibenarkan oleh hukum di hadapan Turut Tergugat/Turut Terbanding sebagai Pejabat yang berwenang, sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 08 tanggal 30 Janurai 2020, hal tersebut sebagaimana Juriprudensi MA Nomor : 380/K/Sip/1975 tanggal 19 Mei 30 Mei 1976 yang berbunyi “ Untuk syah nya Jual Beli Tanah diperlukan syarat terang dan penguatan dari Pejabat yang berwenang “

3. Bahwa jelas Objek sengketa berada di wilayah Hukum Pengadilan Negeri Cibinong, maka berdasarkan Pasal 118 HIR ayat 3 dan Pasal 99 Rv yang berbunyi “ **Jika tuntutan atau objek perkara itu tentang barang tetap (tidak bergerak) maka tuntutan itu di ajukan pada Ketua Pengadilan Negeri yang ada dalam daerah hukumnya terletak barang itu**” dan disebutkan pula dalam Pasal 142 ayat 5 RBG menyatakan “....

Dalam Gugatan mengenai barang yang tidak bergerak maka gugatannya diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah letak barang tersebut, jika barang tidak bergerak itu terletak dalam wilayah beberapa Pengadilan Negeri dimana barang tidak bergerak itu berada atas pilihan Penggugat....”

Hal tersebut berkaitan juga dengan Putusan Mahkamah RI No. 1633.K/Sip/1975 tahun 1979 tentang Kompetensi Relatif maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Cibinong berkompeten untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara aquo dengan adil dan benar.

4. Bahwa berdasarkan relaas panggilan sidang Tergugat/Terbanding dan baik Tergugat/Terbanding maupun Turut Tergugat/Turut Terbanding telah dipanggil sah dan patut ternyata tidak hadir atau datang tanpa memberikan kabar atau alasan yang sah begitu pula pemanggilan secara umum melalui media massa atau Koran Jakarta tertanggal 2 Juli 2021, 30 Juli 2021, 4 Agustus 2021 dan 20 Agustus 2021 telah dipanggil sah dan patut ternyata Tergugat/Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding tidak datang

Halaman 12 dari 22 halaman putusan Nomor 20/PDT/2022/PT BDG



tanpa memberikan kabar atau alasan yang sah Bahwa untuk memperjelas dasar dan alasan yang sah.

Bahwa pertimbangan Hukum Majelis Hakim di halaman 15 paragraf ke 2 (dua) yang menyatakan “Menimbang, bahwa terkait Pasal 118 ayat 3 HIR dala hal Tergugat/Terbanding tidak diketahui tempat tinggalnya dan yang menjadi objek gugatan adalah benda tidak bergerak “ Majelis Hakim berpendapat terhadap Pasal tersebut tidak dapat diterangkan dalam perkara gugatan aquo, karena berdasarkan atas panggilan sidang tertanggal 21 April 2021 dan Mei 2021 Majelis Hakim bahwa mengetahui bahwa Tergugat/Terbanding sudah tidak diketahui lagi keberadaannya.

Bahwa Penggugat/Pembanding jelas dan terang mencantumkan alamat tempat tinggal terakhir Tergugat berdasarkan Akta Pendirian Perusahaan milik Tergugat/Terbanding sedangkan alamat berdasarkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) memang sudah tidak diketahui keberadaannya, sedangkan alamat berdasarkan Akta Pendirian Perusahaan atas nama PT. KHANSA ABADI (Bukti P.8) Jelas Tergugat/Terbanding selaku Direktur PT. KHANSA ABADI beralamat terakhir di Jalan Lantana 1 Kemang III B-9/21 Kota Bekasi di Bekasi, namun Tergugat/Terbanding tidak pernah datang/hadir tanpa alasan yang sah dalam setiap persidangan meskipun telah dipanggil dengan patut baik panggilan langsung/relaas mapun panggilan melalui Surat Kabar 2 (dua) kali dengan demikian secara jelas dan terang Majelis Hakim tidak mempertimbangkan bukti – bukti Penggugat/Pembanding.

Bahwa secara **JELAS dan TERANG** dalil-dalil Gugatan Penggugat/ Pembanding yang menyatakan bahwa sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 8 tanggal 30 Januari 2020 antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat/Terbanding di dalam Pasal 5 point 2 para pihak yaitu Penggugat dari Pembanding dengan Tergugat/Terbanding **dengan jelas** bilamana terjadi perselisihan kedua belah pihak memilih kediaman hukum di Pengadilan Negeri Cibinong/Choise Of Law, dengan demikian Pengadilan Negeri Cibinong berhak untuk mengadili Perkara aquo antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat/Terbanding.

Halaman 13 dari 22 halaman putusan Nomor 20/PDT/2022/PT BDG



5. Bahwa selain itu Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong tidak mempertimbangkan adanya bukti – bukti maupun saksi- saksi yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding padahal berdasarkan bukti – bukti berupa P.1 – P.33 asli membuktikan bahwa Penggugat/Pembanding telah membuktikan kebenarannya atas dalil gugatan berupa Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat/Terbanding.

6. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong dalam pertimbangan hukumnya sangat sukar dimengerti, kurang jelas dan bertentangan satu sama lain, sebagaimana tercermin dalam pertimbangan hukumnya mulai halaman 14 – 16 dan pertimbangan hukum seperti ini merupakan pertimbangan hukum yang bertentangan dengan surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 tahun 1974 butir 3 menegaskan

“ Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan alasan bahwa apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (vormversium) yang dapat mengakibatkan batalnya putusan yang bersangkutan dalam pemeriksaan tingkat Kasasi...”

Bahwa kewajiban Pengadilan untuk memberikan alasan dan yang menjadi dasar alasan Putusannya juga diatur secara tegas dalam Pasal 23 ayat1 Undang-Undang Nomor : 14 tahun 1970 yang berkenan dengan “ *Penilaian fakta dan penilaian yuridis* “

Bahwa seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong seharusnya mempertimbangkan semua bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding, namun sama sekali tidak dipertimbangkan sehingga pertimbangan hukum nya menjadi pertimbangan yang bersifat ONVOEL DOENDE GEMOTIVEERD atau tidak mempertimbangkan semua fakta hukum yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding, fakta hukum mana adalah bukti yang sah yang menghasilkan nilai pembuktian yang sudah berhasil dibuktikan di persidangan oleh Penggugat/Pembanding.

BUKTI SURAT PEMBANDING

Bahwa di dalam mendalilkan gugatannya, Penggugat/Pembanding mengajukan Daftar Bukti tertulis yaitu :

Halaman 14 dari 22 halaman putusan Nomor 20/PDT/2022/PT BDG



- Bukti P.1 membuktikan bahwa telah terjadi perjanjian antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat/Terbanding dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.8 dihadapan Turut Tergugat/Turut Terbanding. (asli)
- Bukti P.2 membuktikan telah terbit Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) a/n Penggugat/Pembanding pada tahun 2018 (asli).
- Bukti P.3 – P.4 membuktikan bahwa Penggugat/Pembanding telah melakukan permohonan pendaftaran tanah objek sengketa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1652 dan SHM No.1653 di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor (asli)
- Bukti P.5 – P.6 membuktikan bahwa Penggugat/Pembanding memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah objek sengketa No.1652/Citayam dan No.1653/Citayam atas nama Sri Hartati (Penggugat) (asli)
- Bukti P.7 membuktikan adanya gambar denah lokasi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN)
- Bukti P.8 membuktikan bahwa telah ada kesepakatan antara Penggugat/Pembanding dan Tergugat/Terbanding terkait dengan pembayaran atas jual beli tanah objek sengketa (asli).
- Bukti P.9 – P.12 membuktikan bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat/Terbanding melalui BANK tidak dapat diproses / ditolak dikarenakan kurang saldo (asli).
- Bukti P.13 membuktikan bahwa Tergugat/Terbanding memiliki PT dengan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No.4
- Bukti P.14 – P.15 membuktikan bahwa surat Sertifikat Hak Milik (SHM) asli yang dititipkan kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding (asli).
- Bukti P.16 – P.31 membuktikan chat group whatsapp antara Penggugat/Pembanding, Tergugat/Terbanding, dan Turut Tergugat/Turut Terbanding.
- Bukti P.32 – P.33 membuktikan Bilyet Giro Mandiri dari Tergugat/Terbanding yang ditolak diproses karena kurang saldo (asli).

BUKTI SAKSI – SAKSI

Bahwa selain bukti surat, Penggugat/Pembanding pun mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangannya masing–masing, bernama :

Halaman 15 dari 22 halaman putusan Nomor 20/PDT/2022/PT BDG



1. TAUFIK HIDAYAT

- Saudara saksi saat ini bekerja sebagai Karyawan (Kasie Pemerintahan) yang bertugas di Kelurahan Citayam.
- Saudara saksi mengenal Penggugat/Pembanding, dan tidak ada memiliki hubungan keluarga.
- Saudara saksi tidak mengenal Tergugat/Terbanding maupun Turut Tergugat/Turut Terbanding dan tidak memiliki hubungan keluarga.
- Saudara saksi awal bertemu Penggugat/Pembanding di Kantor desa saat proses pengurusan Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat/Terbanding, dan saat itu saudara saksi sebagai perangkat desa / pegawai pemerintahan turut membantu Penggugat/Pembanding.
- Saudara saksi mengetahui alas hak atas objek sengketa yang tercatat di buku tanah / Letter C sebagaimana Girik No. C.1077 atas nama Sahati bin Entong.
- Saudara saksi mengetahui keadaan lokasi objek sengketa dahulu digarap / ditanami untuk padi di sawah darat oleh Sahati bin Entong. Dan sekarang setelah dialihkan kepada Penggugat/Pembanding hanya dikosongkan saja.
- Saudara saksi mengetahui dan menghadiri pada saat pelaksanaan Jual Beli objek sengketa antara Sahati bin Entong dengan Penggugat/Pembanding di Kecamatan Tajur Halang pada tahun 2015.
- Saudara saksi mengetahui proses jual beli antara Sahati bin Entong dengan Penggugat/Pembanding, karena Penggugat/Pembanding sering datang ke Kelurahan untuk mengurus dokumen. Peralihan atas tanah tersebut dilaksanakan di PPAT Kecamatan dihadapan Ibu Nurhayati, permohonan peningkatan hak atas tanah ke Sertifikat di Kelurahan Citayem hingga terbitnya PBB.
- Saudara saksi mengetahui letak objek sengketa berada di Kecamatan Tajur Halang dan terdapat 2 (dua) lokasi seluas \pm 3.000 M2
- Saudara saksi mengetahui saat ini terdapat 2 (dua) Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Sri Hartati Nomor 1652 dan 1653.
- Saudara saksi mengetahui bahwa lokasi objek sengketa masih dikuasai oleh Penggugat hingga saat ini dan saksi melihat sendiri

Halaman 16 dari 22 halaman putusan Nomor 20/PDT/2022/PT BDG



Penggugat/Pembanding sesekali datang dan membersihkan lokasi objek sengketa.

- Saudara saksi sebagai pegawai pemerintahan wilayah setempat mengetahui kurang lebih setelah 5 tahun, kemudian terdapat jual beli antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat/Terbanding di atas tanah objek sengketa, namun tidak pernah hadir dalam proses jual beli tersebut.
- Saudara saksi mengetahui harga objek tanah di wilayah tersebut saat ini \pm Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) /meter nya. Kenaikan di lokasi tanah saat cepat karena diperuntukkan perumahan.
- Saudara saksi mengetahui dipanggil sebagai Saksi di Pengadilan karena proses jual beli antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat/Terbanding di atas objek sengketa yang tertunda akibat masalah pembayaran yang belum terselesaikan.
- Saudara saksi mengetahui tidak terpasang plang di atas objek sengketa hingga saat ini.

2. CHRISTIASTUTI LUCY

- Saudara saksi dahulu sahabat/teman kerja dari Penggugat/Pembanding, namun tidak satu kantor dan tidak ada memiliki hubungan keluarga.
- Saudara saksi tidak mengenal Tergugat/Terbanding dan belum pernah bertemu.
- Saudara saksi kenal dengan Turut Tergugat/Turut Terbanding karena pernah datang hadir dalam pertemuan dengan Para pihak di Kantor Turut Tergugat/Turut Terbanding di Depok dan tidak memiliki hubungan keluarga.
- Saksi mengetahui Penggugat/Pembanding memiliki sebidang tanah di daerah Citayem Kec. Tajur Halang Kabupaten Bogor seluas \pm 3.000 M2 terdiri dari 2 lokasi tanah namun menjadi satu.
- Saksi mengetahui dari Penggugat/Pembanding bahwa tanah nya tersebut ada pihak yang mau membeli, yaitu Ibu Tevi, tapi saksi tidak mengetahui Transaksi Jual Beli nya
- Saudara saksi pernah turut hadir dalam pertemuan membahas masalah terjadinya kemandekan dalam hal pembayaran tanah sebagaimana jual beli yang telah disepakati antara

Halaman 17 dari 22 halaman putusan Nomor 20/PDT/2022/PT BDG



Penggugat/Pembanding dengan Tergugat/Terbanding pada tahun 2020 sebelum pandemi Covid-19, waktu itu pertemuan di Kantor Turut Tergugat (Notaris Devi Herlina. SH.M.Kn di Daerah Depok yang di hadiri oleh Notaris (Turut Tergugat), Saksi, Penggugat/Pembanding dan suaminya, Kuasa Hukum Penggugat/Pembanding serta Kuasa Hukum Tergugat/Terbanding,

- Dalam pertemuan tersebut tidak menghasilak kesepakatan apa-apa oleh karena Tergugat/Terbanding tidak hadir dan Kuasa Hukum Tergugat/Terbanding tidak dapat memberikan kepastian mengenai pembayaran pelunasan Jual Beli.
- Saudara saksi mengetahui dan datang ke lokasi tanah bersama dengan Penggugat/Pembanding pada saat Penggugat/Pembanding akan melihat dan mengecek apakah batas/patok di lokasi objek sengketa masih ada atau tidak, kemudian batas-batasnya setahu saksi adanya pom bensin dan Sekolah Dasar (SD) di dekat lokasi tanah Penggugat/Pembanding.
- Saudara saksi mengetahui dan mendengar terdapat pengingkaran dari perjanjian jual beli tersebut yang dilakukan oleh pihak Tergugat/Terbanding berupa permasalahan pembayaran objek sengketa.
- Saudara saksi mengetahui bahwa permasalahan terkait dengan pembayaran, dan saksi baru mengetahui kejadian yang sebenarnya terjadi dari Bapak Reza yaitu Kuasa Hukum/Pengacara dari Tergugat/Terbanding pada saat hadir dalam pertemuan di Kantor Turut Tergugat/Turut Terbanding.
- Saudara saksi perjanjian, kenapa di batalkan oleh karena ada point yang tidak dijalankan sesuai dengan Perjanjian.
- Saudara saksi tidak mengetahui berapa harga jual tanah pada saat itu dan tidak mengetahui berapa pembayaran awal dari pihak Tergugat/Terbanding.
- Saudara saksi mengetahui ada grup whatsapp sebagai wadah komunikasi, antara Penggugat/Pembanding, Tergugat/Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding.

Halaman 18 dari 22 halaman putusan Nomor 20/PDT/2022/PT BDG



Bahwa berdasarkan seluruh uraian keberatan – keberatan atau alasan – alasan yang mendasari Permohonan Banding dari Penggugat/ Pembanding sebagaimana yang dikemukakan diatas maka berdasarkan bukti –bukti dan keterangan para saksi tersebut diatas telah terbukti kebenarannya, oleh karenanya mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa dan mengadili perkara permohonan banding ini kiranya berkenan untuk memutuskan perkara ini sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT/ PEMBANDING seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT/TERBANDING telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 08 tanggal 30 Januari 2020 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapkan Devi Herlina, SH.,M.Kn Notaris di Depok.
3. Menyatakan secara hukum batal dan tidak berlaku Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 08 tanggal 30 Januari 2020 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Devi Herlina,SH.,M.Kn Notaris di Depok dengan segala akibat hukumnya.
4. Menyatakan 2 (dua) lembar Bilyet Giro tidak memiliki dana/saldo tidak cukup yaitu :
 - Bilyet Giro No. PL 813940 jatuh tempo tanggal 30 Maret 2020, sejumlah **Rp.250.000.000,-**(*Dua ratus lima puluh juta rupiah*) ditarik/kliring tanggal 31 Mei 2020.
 - Bilyet Giro No. PL 813942 jatuh tempo tanggal 30 April 2020, sejumlah **Rp.1.475.175.000,-**(*Satu milyar empat ratus tujuh puluh lima juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah*) ditarik/kliring tanggal 12 Mei 2020.
5. Menyatakan secara hukum Pembayaran Uang Muka (Down Payment) adalah hangus/hilang atau sejatinya tidak dapat dikembalikan.
6. Memerintahkan kepada TERGUGAT/TERBANDING untuk segera meninggalkan dan mengosongkan tanah obyek

Halaman 19 dari 22 halaman putusan Nomor 20/PDT/2022/PT BDG



Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) milik PENGGUGAT/PEMBANDING dari segala bentuk kegiatan dan aktifitas apapun lainnya di atasnya tanpa syarat apapun.

7. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT/TURUT TERBANDING segera mengembalikan 2 (dua) bundel asli Sertifikat Hak Milik (SHM) milik dan atas PENGGUGAT, yaitu :

7.1. Sertifikat Hak Milik Nomor : 1652/Citayam atas nama SRI HARTATI

7.2. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1653/Citayam atas nama SRI HARTATI

8. Menghukum TERGUGAT/TERBANDING untuk membayar biaya Perkara yang timbul.

Atau : **Apabila yang terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat cq. Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).**

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong, Nomor 127/Pdt.G/2021/PN Cbi, tanggal 4 November 2021, Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, ternyata tidak ada hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Hakim tingkat pertama karena semuanya sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya telah menguraikan dengan tepat dan benar semua hal yang menjadi perselisihan Para Pihak dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa karena pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah dinyatakan tepat dan benar, maka Majelis Hakim Tingkat Banding mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dan dijadikan sebagai dasar pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan hukum di atas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Cibinong, Nomor 127/Pdt.G/2021/PN Cbi, tanggal 4 November 2021, patut dipertahankan dan dikuatkan;

Halaman 20 dari 22 halaman putusan Nomor 20/PDT/2022/PT BDG



Menimbang, bahwa karena putusan Pengadilan tingkat pertama dikuatkan dan Pembanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Pasal dari Undang-Undang No.20 tahun 1947 Tentang peraturan peradilan ulangan di Jawa dan Madura, serta ketentuan-ketentuan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong, Nomor 127/Pdt.G/2021/PN Cbi, tanggal 4 November 2021, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang di tingkat banding sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah, diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari: Selasa, tanggal 25 Januari 2022, terdiri dari: Nelson Samosir, SH, MH. sebagai Ketua Majelis, Wilhelmus Hubertus Van Keeken, SH, MH. dan Chrisno Rampalodji, SH, MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 27 Januari 2022, oleh Ketua Majelis didampingi kedua Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Panitera Pengganti Hendayani, SH. tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota:

K e t u a ,

Ttd

Ttd

Wilhelmus Hubertus Van Keeken, SH, MH.

Nelson Samosir, SH, MH.

Ttd

Chrisno Rampalodji, SH, MH.

Halaman 21 dari 22 halaman putusan Nomor 20/PDT/2022/PT BDG



Panitera Pengganti

Ttd

Hendayani, SH.

Perincian biaya perkara :

- Materai	Rp.	10.000,00
- Redaksi putusan	Rp.	10.000,00
- Biaya Proses lainnya	Rp.	130.000,00 +

J u m l a h..... Rp. 150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)