



PUTUSAN

Nomor 111/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:

IYET RACHMAWATI, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat di Perum Cimanggu City Blok M-IV No. 8 -10 Desa / Kelurahan Cibadak Kecamatan Tanah Sereal Kota Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada BGD. Syafri, SH., Junaedi, SH., Penasihat Hukum dari **Kantor Hukum Bgd. Syafri, SH., dan Rekan** yang beralamat di Gedung Tamansari Parama, Lantai 7 F (MA Agency) Jl. Wahid Hasim Nomor : 84 - 88 Gondangdia, Menteng Jakarta Pusat dan MIA BUILDING, Perumahan SBG/ Parakanmuncang Blok C-7 No. 27 Desa Cihanjuang, Kecamatan Cimanggung, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 31 Desember 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 10 Mei 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**:

Lawan:

1. PT. J TRUST INVESTMENTS INDONESIA, yang beralamat di Gedung Sahid Sudirman Center, Lantai 36, Jalan Jenderal Sudirman, Kav. 86 RT 010/ RW 011 Karet Tengsin, Tanah Abang, Jakarta Pusat 10220, dalam hal ini diwakili oleh Putri Marsella Indriyana, SH. Dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor

Halaman 1 dari 9 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23-582/SK/JTII/III/2023 tanggal 02 Maret 2023 dan telah di daftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 08 Maret 2023, untuk selanjutnya disebut **Terbanding I semula Tergugat I**;

2. **PT. Bank J Trust Indonesia , Tbk (Dulu PT. Bank Mutiara, Tbk)** , yang beralamat di Gedung Sahid Sudirman Center, Lantai 36, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 86 RT 010/ RW 011 Karet Tengsin, Tanah Abang, Jakarta Pusat 10220 , dalam hal ini diwakili oleh Iman Ramadhan Siregar, SH., Dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 30.02/S.KU-DIR-CLLD/JTRUST/V/2022, tertanggal 30 Mei 2022 selanjutnya disebut **Terbanding II semula Tergugat II**;

3. **PT. BUNGA MAS**, yang beralamat di Jalan Danau Sunter Utara Blok C No. 19 RT 002/ RW 015 Tanjung Priok , Jakarta Utara dan selanjutnya disebut **Terbanding III semula Tergugat III**;

4. **Pemerintah Republik Indonesia C.q Kementerian Keuangan Republik Indonesia C.q Direktorat Jenderal Kekayaan Negara C.q Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Propinsi Jawa Barat C.q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor (KPKNL Bogor)** yang beralamat di Jalan Veteran Nomor : 45 Bogor 16113 dalam hal ini diwakili oleh Popi Damayanti dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus SKU-62/MK.6/WKN.08/2022 dan Surat Tugas Nomor ST-1962/KNL.0803/2022,

Halaman 2 dari 9 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya disebut **Terbanding IV semula Tergugat IV**;

5. **Pemerintah Republik Indonesia C.q Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional R.I C.q Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat C.q Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Kantor Pertanahan Kota Bogor**, yang beralamat di Jalan Ahmad Yani No. 41 Kota Bogor, dalam hal ini diwakili oleh Prabu Yudha Pratama, SH., berdasarkan Surat Tugas No. 2112/ SKU-600.32.71/VII/2022 selanjutnya disebut **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I**;

6. **Notaris dan PPAT Desy Sugiarti, SH.**, beralamat di Jalan Raya Pemda 1 Bogor Utara Village - Bogor 16151 selanjutnya disebut **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II**;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Setelah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 111/PDT/2024/PT BDG, tanggal 07 Februari 2024 tentang penunjukan Majelis Hakim Tinggi untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, Nomor 111/PDT/2024/PT BDG, tanggal 07 Pebruari 2024, tentang Penetapan hari sidang perkara ini;
3. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bgr tanggal 02 Februari 2023, dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 3 dari 9 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bgr tanggal 02 Februari 2023 yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

Mengabulkan Eksepsi Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 4.917.000,- (empat juta Sembilan ratus tujuh belas ribu rupiah);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bgr yang diucapkan pada tanggal 02 Februari 2023 dengan dihadiri oleh Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Bogor, diberitahukan secara elektronik melalui sistim informasi Pengadilan Negeri Bogor pada hari itu juga kepada para pihak yang bersengketa. Pembanding semula Penggugat/Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Desember 2021 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Banding Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bgr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bogor pada hari Senin tanggal 13 Februari 2023. Permohonan tersebut diikuti dengan memori banding tertanggal 15 Februari 2023 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 15 Februari 2023;

Bahwa Memori Banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 23 Februari 2023, kepada Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat III, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Terbanding II masing-masing pada tanggal 15 Februari 2023;

Halaman 4 dari 9 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap memori Banding Pembanding semula Penggugat oleh:

- Terbanding I semula Tergugat I telah diajukan Kontra Memori Banding tertanggal 7 Maret 2023 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 8 Maret 2023 sebagaimana Akta Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bgr tanggal 8 Maret 2023 yang telah pula disampaikan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 17 Maret 2023;
- Terbanding II semula Tergugat II telah diajukan Kontra Memori Banding tertanggal 8 Maret 2023 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada hari itu juga sebagaimana Akta Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bgr tanggal 8 Maret 2023 yang telah pula disampaikan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 17 Maret 2023;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 17 Februari 2023, kepada Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Terbanding II semula Turut Terbanding II masing-masing pada tanggal 15 Februari 2023;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

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

Menimbang bahwa alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat dalam memori banding terhadap putusan

Halaman 5 dari 9 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Bogor Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bgr tanggal 2 Februari 2023 yang pada pokoknya memohon:

MENGADILI:

1. Menerima Permohonan Banding dan Pembanding / Penggugat;
2. Membatalkan Putusan pengadilan Negeri Bogor Nomor 72/Pdt.G/2023/PN Bgr tanggal 2 Februari 2023;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Para Tergugat/ Para Terbanding dan Para Turut Tergugat/ Para Turut Terbanding;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat/ Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Tergugat/ Para Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam seluruh Tingkat pengadilan secara tanggung renteng;

Atau:

Apabila majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *quo* berpendapat lain, mohon Keputusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh: Terbanding I semula Tergugat I pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Banding dan Memori Banding dari PEMBANDING dahulu PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bgr tanggal 2 Februari 2023;

Halaman 6 dari 9 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum PEMBANDING dahulu PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Menimbang bahwa alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh: Terbanding II semula Tergugat II pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Banding dari PEMBANDING dahulu PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bgr tanggal 2 Februari 2023;
3. Menghukum PEMBANDING dahulu PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bgr tanggal 2 Februari 2023, memperhatikan Memori Banding Pembanding dan Kontra Memori Banding dari Terbanding I dan Terbanding II, Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam Putusannya Pengadilan tingkat Pertama telah mengabulkan eksepsi *Litis Pendetis* dan menyatakan bahwa tidak dapat menerima gugatan yang diajukan oleh Penggugat sekarang Pembanding karena Penggugat sudah pernah mengajukan gugatan yang obyeknya sama dengan gugatan yang sekarang yaitu Gugatan Perkara nomor 178/Pdt.Bth/2020/PN Bgr dan kemudian terhadap perkara tersebut Penggugat mengajukan banding dengan nomor register 542/PDT/2021/PT BDG dan bahwa atas putusan banding tersebut Penggugat mengajukan kasasi yang saat ini perkara tersebut masih dalam proses kasasi;

Menimbang, bahwa dipertimbangkan juga bahwa demi memberikan kepastian hukum dan menghindari adanya putusan yang saling bertentangan maka terhadap Eksepsi Tergugat II tentang Eksepsi *Litis*

Halaman 7 dari 9 halaman Putusan Nomor 111/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

Pendentis dalam perkara ini cukup beralasan hukum sehingga layak untuk dikabulkan dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diatas, karena sesuai dengan Putusan Nomor 178/Pdt.Bth/2022/PN Bgr tanggal 9 Juni 2021 dimana pada amarnya menolak bantahan Penggugat (Iyet Rachmawati) dan Putusan itu dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung sesuai Putusan Nomor 542/PDT/2021/PT BDG tanggal 12 November 2021 dan saat ini masih dalam proses Kasasi, sehingga agar tidak terjadi Putusan yang saling bertentangan di kemudian hari maka gugatan Penggugat sekarang ini patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bgr tanggal 2 Februari 2023 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/HIR Stb Nomor 1947/227 jo. Undang-Undang Nomor 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 Penggugat tersebut;

Halaman 8 dari 9 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bgr tanggal 2 Februari 2023 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Kamis tanggal 29 Februari 2024 yang terdiri dari Bachtiar Sitompul, SH., MH., sebagai Hakim Ketua Majelis, Robert Siahaan, SH., MH. dan Poltak Sitorus, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 28 Maret 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Roslina Napitupulu, SH.,MH., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Bandung, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. Robert Siahaan, SH., MH.

Bachtiar Sitompul, SH., MH.

2. Poltak Sitorus, SH., MH.

Panitera Pengganti,

Roslina Napitupulu, SH., MH

Perincian biaya:

1. MeteraiRp. 10.000,00

Halaman 9 dari 9 halaman Putusan Nomor 111/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

2. Redaksi.....Rp. 10.000,00
3. Biaya ProsesRp. 130.000,00 +
4. Jumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah)

Halaman 10 dari 9 halaman Putusan Nomor 111/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)