



**PUTUSAN**

Nomor : 76/Pdt/2015/PT.BDG.

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Tinggi Bandung yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat Banding, menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara antara : -----

**MISTRA HANAFI**, Umur 46 Tahun, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Wijaya Kusumah I Kav. No. 11 RT.026/RW. 06 Perumahan Villa Intan III, Klayan, Kabupaten Cirebon, untuk selanjutnya disebut sebagai ; -----  
**Pembanding, semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ;** -----

**LAWAN :**

1. **ANDIN AMANUDIN**, pekerjaan Wiraswasta, Warganegara Indonesia bertempat tinggal di Jalan Wijaya Kusumah I Kav. No. 11 RT.026/RW.06 Perumahan Villa Intan III, Klayan, Kabupaten Cirebon, untuk selanjutnya disebut sebagai ; -----  
**Terbanding I, semula Tergugat I Konvensi ;** -----
2. **ALFRED RAMSES SIANIPAR**, pekerjaan Anggota POLRI, bertempat tinggal di Jln. Let.Kol. Abdul Gani No. 189 Kelurahan Majalengka Wetan RT.003/RW.03, Kecamatan Majalengka, Kabupaten Majalengka, untuk selanjutnya disebut sebagai ; ----

Hal 1 dari 12 putusan Nomor 76/Pdt/2015/PT. BDG



**Terbanding II, semula Tergugat II dalam Konvensi/  
Penggugat Rekonvensi; -----**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 23 Februari 2015 Nomor : 76/Pen/Pdt/2015/PT.Bdg., tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ; -----

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara tersebut ; -----

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Sumber Nomor : 22/Pdt.G/2014/PN.Sbr. tanggal 12 November 2014, yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

**DALAM KONVENSI :**

**Dalam Eksepsi :**

- Menolak eksepsi dari Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi ; --

**Dalam Pokok Perkara :**

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya ; -----

**DALAM REKONVENSI :**

**Dalam Eksepsi :**

- Menolak Eksepsi dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ; ----

Hal 2 dari 12 putusan Nomor 76/Pdt/2015/PT. BDG



**Dalam Pokok Perkara :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk sebagian ; -----
2. Menyatakan tindakan dan/atau Perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi yang telah menguasai dan/atau menempati tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi yang berlokasi di Komplek Perumahan Villa Intan III Jalan Wijaya Kusumah I Kav. VI No. 11 RT.026 RW.06 Klayan, Kabupaten Cirebon, dengan batas-batas yaitu Utara berbatasan dengan tanah rumah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Mistra Hanafi) yang dikontrakan ke Sdr. Lubis, Selatan berbatasan dengan tanah rumah Pak Supardi, Barat berbatasan dengan tanah/rumah Pak Ali dikontrakan ke Sdr. Herman dan Timur berbatasan dengan Jalan Wijaya Kusumah I, dengan tanpa alas hak yang sah adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum ; -----
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau siapa saja yang diberikan hak olehnya untuk mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan segera dan seketika tanpa syarat dan alasan apapun juga setelah adanya keputusan Pengadilan a quo ; -----
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan, apabila Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi lalai memenuhi putusan dimaksud, terhitung sejak putusan ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap ; -----
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk selain dan selebihnya ; -----



**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.186.000,- (dua juta seratus delapan puluh enam ribu rupiah) ; -----

Membaca Surat Permohonan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sumber Nomor : 22/Pdt.G/2014/PN. Sbr tanggal 19 November 2014 yang menerangkan bahwa Pembanding, semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menyatakan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sumber Nomor 22/Pdt.G/2014/PN.Sbr. tanggal 12 November 2014, permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara patut kepada Terbanding I, semula Tergugat I Konvensi pada tanggal 3 Desember 2014, kepada Terbanding II, semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 5 Desember 2014 ; -----

Membaca memori banding tertanggal 8 Desember 2014 yang diajukan oleh Pembanding, semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumber pada tanggal 8 Desember 2014, memori banding mana telah diberitahukan secara seksama dan patut kepada Terbanding I, semula Tergugat I Konvensi pada tanggal 10 Desember 2014, kepada Terbanding II, semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 12 Desember 2014 ; -----

Membaca kontra memori banding tertanggal 5 Januari 2015 yang diajukan oleh Terbanding II, semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi melalui Kuasa Hukumnya HERMANTO, SH., MH., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Desember 2014, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumber pada tanggal 5 Januari 2015, kontra memori



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding mana telah diberitahukan secara seksama dan patut kepada  
Pembanding, semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tanggal  
14 Januari 2015 ; -----

Membaca relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara/inzage  
Nomor: 22/Pdt. G/2014/PN.Sbr yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri  
Sumber kepada Pembanding, semula Penggugat Konvensi/Tergugat  
Rekonvensi dan Terbanding I, semula Tergugat I Konvensi masing-masing pada  
tanggal 17 Desember 2014, untuk memeriksa berkas perkara sebelum dikirim  
ke Pengadilan Tinggi Bandung untuk diperiksa dalam tingkat banding ; -----

Membaca risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara/inzage  
Nomor 22/Pdt.G/2014/PN.Sbr jo Nomor 22/Pdt.Del/2014/PN. Mjl yang dibuat  
oleh Jurusita Pengadilan Negeri Majalengka kepada Terbanding II, semula  
Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 23 Desember 2014,  
untuk memeriksa berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung  
untuk diperiksa dalam tingkat banding ; -----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding, semula  
Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi diajukan dalam tenggang waktu dan  
menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam pasal  
190 ayat (1) Reglemen Indonesia yang dibaharui juncto pasal 7 ayat (1)  
Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Umum di Jawa dan  
Madura, sehingga oleh karena itu pengajuan permohonan banding tersebut  
secara formal dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa Pembanding, semula Penggugat Konvensi/Tergugat  
Rekonvensi mengajukan memori banding pada pokoknya menerangkan  
sebagai berikut :

Hal 5 dari 12 putusan Nomor 76/Pdt/2015/PT. BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pembanding, semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkeberatan dengan pertimbangan dan putusan Hakim Tingkat Pertama ;

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Bahwa pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama menyangkut eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II/Terbanding sudah tepat dan benar, oleh karenanya agar tetap dipertahankan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding ;

Dalam Pokok perkara :

- Bahwa Pembanding selaku Pembeli sesuai Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan tertanggal 09 Juli 2007 dengan Tergugat I/Terbanding I Konvensi (bukti P.1) selaku Penjual, adapun pembayaran dilakukan dengan cara angsuran adalah kesepakatan bersama kedua belah pihak dan telah dibayar lunas pada tanggal 16 Maret 2008 sebesar Rp. 101.950.000,- (seratus satu juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) ;
- Bahwa Pembanding pada tanggal 8 Juni 2007 telah menerima penyerahan tanah dan bangunan rumah sengketa dari Tergugat I/Terbanding, dan sejak saat itu Penggugat/Pembanding telah menempati/menguasai tanah dan bangunan rumah sengketa sampai sekarang ;
- Bahwa sejak Penggugat/Pembanding melunasi angsuran pembayaran jual beli tanah dan bangunan rumah sengketa, akan tetapi Tergugat I/Terbanding tidak juga menyerahkan sertifikat tanah tersebut ;
- Bahwa kemudian Penggugat mengetahui bahwa Tergugat I/Terbanding telah menjual lagi tanah dan bangunan rumah

Hal 6 dari 12 putusan Nomor 76/Pdt/2015/PT. BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa tersebut kepada Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 3 Juni 2010 ;

- Bahwa dengan adanya transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II terlihat adanya suatu usaha perbuatan melawan hukum dari Tergugat I/Terbanding ;
- Bahwa Tergugat II/Terbanding didalam pembuktiannya tidak pernah mengajukan Akta Jual Beli tanggal 03 Juni 2010 No. 76/2010 dan Akta Jual Beli tanggal 03 Juni 2010 No. 77/2010 yang dijadikan dasar pertimbangan dan putusan pemilikan tanah a quo;
- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan tentang asal usul pemilikan tanah sengketa oleh Tergugat II/Terbanding II/Penggugat Rekonvensi ;

Dalam Rekonvensi :

Dalam eksepsi :

- Bahwa pertimbangan hukum Majelis hakim Tingkat Pertama terhadap eksepsi dari Tergugat Rekonvensi/Pembanding tentang gugatan Penggugat Rekonvensi/Terbanding tidak jelas atau kabur;
- Bahwa dalam perkara sengketa kepemilikan tanah, pihak yang mengklaim sebagai pemilik atas tanah sengketa harus membuktikan asal usul kepemilikannya ;
- Bahwa Penggugt Rekonvensi dalam gugatannya tidak menyebutkan dan tidak juga membuktikan asal usul kepemilikan tanah tersebut (didapat dari mana dan dengan cara bagaimana);

Dalam Pokok Perkara :

- Bahwa dalam putusannya Majelis Hakim Tingkat Pertama terlebih dahulu telah mempertimbangkan yang pada pokoknya bahwa Tergugat Rekonvensi yang telah menguasai dan atau menempati tanah dan bangunan rumah sengketa merupakan perbuatan melawan

Hal 7 dari 12 putusan Nomor 76/Pdt/2015/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

hukum, padahal gugatan Penggugat Rekonvensi telah dibantah oleh Tergugat Rekonvensi/Pembanding ;

- Bahwa sangatlah janggal pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mempertimbangkan keberadaan Akta Jual Beli tanggal 03 Juni 2010 No. 76/2010 dan Akta Jual Beli tanggal 03 Juni 2010 No. 77/2010 yang dibuat oleh PPAT Brahma Aditya Mino tanpa mempertimbangkan surat bukti yang pada hakekatnya tidak diajukan sebagai bukti kemuka persidangan. Padahal surat bukti yang diajukan kemuka persidangan tidak serta merta diterima, akan tetapi harus dipertimbangkan terlebih dahulu apakah bukti tersebut sah atau tidak dan dapat dipertimbangkan atau tidak ;
- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Pembanding, merupakan pertimbangan hukum yang keliru ;
- Bahwa dengan telah dilunasinya jual beli tanah dan bangunan rumah sengketa oleh Tergugat Rekonvensi/Pembanding, kemudian dilakukan penyerahan tanah dan bangunan a quo pada tanggal 8 Juni 2007 oleh Tergugat I Konvensi/Terbanding, maka Tergugat Rekonkonvensi/Pembanding secara hukum tidak terbukti merupakan perbuatan melawan hukum ;
- Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi/Pembanding tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka pertimbangan Majelis Hakim yang mengabulkan mengenai penyerahan dan pengosongan tanah dan bangunan sengketa serta pembayaran uang paksa (*dwangsom*) sebagai pertimbangan yang sangat keliru ;

Hal 8 dari 12 putusan Nomor 76/Pdt/2015/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh Pembanding, semula Penggugat, maka Terbanding II, semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan jawabannya/kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding II, semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada pokoknya menerima pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama;
- Bahwa Jawaban, Rekonvensi, Duplik atas Gugatan dan Jawaban dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding, bukti surat dan kesimpulan merupakan satu rangkaian pembuktian suatu perkara dan tidak berdiri sendiri, maka apa yang dilakukan oleh Terbanding II/Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi sudah sesuai dengan hukum acara Perdata yang berlaku ;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding yang mendalilkan karena suatu alasan telah terjadi pengikatan Jual Beli dengan Terbanding I/Tergugat I Konvensi yang telah menerima uang secara mengangsur berikut segala argumentasinya patut dikesampingkan oleh karena Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar bahwa Pembanding dengan Tergugat I belum atau tidak terjadi jual beli tanah karena belum memenuhinya syarat jual beli yang benar ;
- Bahwa memori banding yang diajukan Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak ada hal-hal baru yang dikemukakan karena sudah dikemukakan dalam persidangan ditingkat pertama ;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari secara seksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sumber Nomor

Hal 9 dari 12 putusan Nomor 76/Pdt/2015/PT. BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22/Pdt.G/2014/PN.Sbr. tanggal 12 November 2014 Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebab pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan secara tepat dan benar semua keadaan maupun alasan yang menjadi dasar putusan tersebut dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa memori banding dan kontra memori banding yang diajukan oleh kedua belah pihak pada dasarnya tidak terdapat hal-hal baru dan telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Sumber Nomor 22/Pdt.G/2014/PN.Sbr. tanggal 12 November 2014 patut dipertahankan dan harus dikuatkan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding, semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tetap dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dikedua tingkat peradilan ; -----

Mengingat pasal-pasal dari undang-undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan ; -----

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding, semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ; -----

Hal 10 dari 12 putusan Nomor 76/Pdt/2015/PT. BDG



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

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sumber Nomor 22/Pdt.G/2014/PN.Sbr. tanggal 12 November 2014 yang dimohonkan banding tersebut ; -----
- Menghukum Pembanding, semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebanyak Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, pada hari Senin, tanggal 06 April 2015 oleh kami **WILLEM DJARI, S.H.**, Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis dengan **EDI WIDODO, S.H., M.Hum.**, dan **SYAMSUL ALI, S.H., M.H.**, sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari **Selasa** tanggal **14 April 2015** dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **NURDIANA, SH.**, Panitera Pengganti, tetapi tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

**HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA,**

**EDI WIDODO, S.H., M.Hum.**

**WILLEM DJARI, S.H.**

**SYAMSUL ALI, S.H., M.H.**

**PANITERA PENGGANTI,**

**NURDIANA, S.H.**

Hal 11 dari 12 putusan Nomor 76/Pdt/2015/PT. BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya perkara :

1. Redaksi Putusan ----- Rp. 5.000,-
2. Meterai Putusan ----- Rp. 6.000,-
3. Pemberkasan ----- Rp. 139.000,- +
- J u m l a h ----- Rp. 150.000,-