



P U T U S A N

Nomor 610 / PDT / 2018 / PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

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

EDDY WOWOR, beralamat di Jalan Kemenangan No. 23 RT. 011 RW. 001, Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Pusat, Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada Nandang Purnama, S.H., Dkk, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "NIP & REKAN" yang beralamat di Perum Antariksa Permai Jl. Foker Blok D 5 No. 10 Rt. 06/020 Bojong Nangka, Gunung Putri, Kabupaten Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Januari 2018;

Lawan

1.LILIANA, beralamat di Jalan Raya Parung No. 638 Parung, Kabupaten Bogor (depan Mall Ramayana Parung),
Selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Tergugat

Dan.

1Kantor Camat Kecamatan Leuwiliang Kabupaten Bogor, beralamat di Jalan Raya Moh Noh Nur No. 5 Leuwiliang Kabupaten Bogor, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat I**;

2.Kementerian ATR/BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, beralamat di Jalan Tegar Beriman Pakan Sari Cibinong

Halaman 1 dari 19 Putusan Nomor: 610 /PDT/2018 /PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bogor Jawa Barat 16915, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut .

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

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 08 Februari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 08 Februari 2018 dalam Register Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Cbi telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 19 Agustus 2015 Penggugat telah menjual sebidang tanah berikut bangunan di atasnya (4 kandang ayam besar dengan peralatannya komplit, 2 buah gudang dan 1 mes) kepada Tergugat yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor : 141/2015 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Kecamatan Leuwiliang, Kabupaten Bogor, yang telah ditanda tangani oleh kedua belah pihak yaitu Pihak Pertama adalah Penggugat selaku Penjual dan Pihak Kedua adalah Tergugat selaku Pembeli.
2. Bahwa tanah dan bangunan yang dijual oleh Penggugat tersebut adalah tanah Hak Milik Adat yang dikenal dengan Leter C/Kohir No. 1061, Persil No. 088 A/109, Blok Singa seluas ± 35.525 M2 (tiga puluh lima ribu lima ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Kp. Pasir Bayur RT. 006 RW. 003 Desa Cibeber, Kecamatan Leuwiliang, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah milik Ibu Liliana
 - Sebelah Timur : Tanah milik Ibu Liliana
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Ibu Liliana
 - Sebelah Barat : Jalan Raya

Selanjutnya disebut dengan "Obyek Sengketa".

3. Bahwa sebelum transaksi jual beli dilakukan sebagaimana tersebut di atas, antara Penggugat dan Tergugat terlebih dahulu dibicarakan dan disepakati harga Rp. 75.000/ permeter atas tanah seluas $\pm 35.525.000$ M2 sehingga

Halaman 2 dari 19 Putusan Nomor: 610/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperoleh harga sebesar Rp. 2.664.375.000,- yang kemudian sepakat dibulatkan dan yang harus dibayar oleh Tergugat adalah seharga Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah).

4. Bahwa kemudian Tergugat membayar uang muka dan atau tanda jadi pada Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dalam 2 tahap yaitu pada tanggal 04 Agustus 2015 dari Bank Panin sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan tanggal 05 Agustus 2015 pemindahbukuan Bank BCA sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
5. Bahwa guna menindaklanjuti kesepakatan jual beli atas obyek tanah dimaksud, Penggugat dan Tergugat menghadap Turut Tergugat I untuk dibuatkan Akta Jual Beli dan selanjutnya dilakukan pembayaran oleh Tergugat pada Penggugat dengan cara sebagai berikut :
 - a. Tergugat pada tanggal 21 Agustus 2015, pemindah bukuan dari BCA sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
 - b. Tergugat menyerahkan 5 (lima) lembar Bilyet Giro BCA kepada Penggugat sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), yakni berupa:
 - Giro BCA FK No. 737120 Rp. 240.000.000,- jatuh tempo tanggal 04 September 2015.
 - Giro BCA FK No. 737121 Rp. 240.000.000,- jatuh tempo tanggal 04 Oktober 2015.
 - Giro BCA FK No. 737122 Rp. 240.000.000,- jatuh tempo tanggal 04 Nopember 2015.
 - Giro BCA FK No. 737123 Rp. 240.000.000,- jatuh tempo tanggal 04 Desember 2015.
 - Giro BCA FK No. 737124 Rp. 240.000.000,- jatuh tempo tanggal 04 Januari 2015.

Maka total keseluruhan jual beli tanah obyek sengketa adalah : DP/uang muka sebesar Rp. 300.000.000,- + Transfer / Pemindahbukuan BCA Rp. 1.000.000.000,- + Giro Bca Rp. 1.200.000.000,- = Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah).

6. Bahwa karena jual beli tersebut belum LUNAS dan telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat segala pengurusan peningkatan hak guna menjadi

Halaman 3 dari 19 Putusan Nomor: 610/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik akan diurus dan dilakukan oleh Penggugat dengan biaya dari Penggugat maka asli fisik Akta Jual Beli Nomor : 141/2015 tanggal 19 Agustus 2015 berikut 17 buah buku AJB asal atas AJB 141/2015 dipegang dan dalam penguasaan Penggugat yaitu :

1. Akta Jual Beli Nomor : 14/2004
2. Akta Jual Beli Nomor : 15/2004
3. Akta Jual Beli Nomor : 16/2004
4. Akta Jual Beli Nomor : 17/2004
5. Akta Jual Beli Nomor : 18/2004
6. Akta Jual Beli Nomor : 19/2004
7. Akta Jual Beli Nomor : 34/2004
8. Akta Jual Beli Nomor : 35/2004
9. Akta Jual Beli Nomor : 36/2004
10. Akta Jual Beli Nomor : 37/2004
11. Akta Jual Beli Nomor : 38/2004
12. Akta Jual Beli Nomor : 39/2004
13. Akta Jual Beli Nomor : 42/2004
14. Akta Jual Beli Nomor : 43/2004
15. Akta Jual Beli Nomor : 44/2004
16. Akta Jual Beli Nomor : 81/2004
17. Akta Jual Beli Nomor : 82/2004

Kesemuanya obyek tersebut terletak di Desa Cibeber, Kecamatan Leuwiliang, Kabupaten Bogor.

7. Bahwa ternyata, sampai saat ini Tergugat belum melunasi sisa kewajiban dari Jual beli tanah obyek sengketa a quo karena Tergugat baru membayar kewajibannya adalah sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) sementara sisa pembayaran melalui 5 (lima) lembar cek Giro BCA sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) yang telah dijanjikan oleh Tergugat tersebut Kosong (*Vide : Bukti penolakan Giro BCA FK No. 737120 Rp. 240.000.000,- jatuh tempo tanggal 04 September 2015 dst*).
8. Bahwa atas permasalahan tersebut, Penggugat selaku pihak yang dirugikan telah melakukan upaya-upaya hukum untuk menyelesaikan permasalahan ini

Halaman 4 dari 19 Putusan Nomor: 610/PDT/2018/PT.BDG.



dengan melakukan upaya Tegoran/Somasi pada Tergugat tanggal 09 Mei 2017 dikirim via pos tanggal 15 Mei 2017 dan Somasi kedua kirim via pos tanggal 22 Mei 2017, namun tidak menemukan solusi yang baik.

9. Bahwa sebagai pelaksanaan dari jual beli tanah berikut bangunan di atasnya yang telah dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor : 141/2015 tanggal 19 Agustus 2015 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Kecamatan Leuwiliang tersebut, maka terhitung sejak bulan Agustus 2015 sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat berkewajiban hukum untuk memenuhi pelunasan yang harus dibayarkan dan atau diterima oleh Penggugat sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) dari total jual beli yang telah disepakati sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) namun kenyataannya Tergugat telah lalai (ingkar janji) dalam melaksanakan kewajibannya tersebut.
10. Bahwa karena adanya kelalaian (ingkar janji) dari Tergugat tersebut pada butir ke 9 (sembilan) di atas, Penggugat telah mengalami kerugian akibat perbuatan Tergugat yang pada kenyataannya Tergugat sama sekali tidak beritikad baik, sementara obyek sengketa dikuasai dimanfaatkan dan usaha ternak ayam masih berjalan oleh Tergugat, sehingga Penggugat tidak memiliki suatu kepastian atas haknya dan mencari keadilan melalui jalur hukum pada pengadilan yang berwenang sesuai dengan ketentuan Pasal 7 AJB No. 141/2015 telah disebutkan : *"Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibat hukumnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri Cibinong"*.
11. Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ditarik sebagai pihak dalam perkara ini untuk membuat terang dan jelas dalam perkara a quo sehingga cukup beralasan bilamana para Turut Tergugat ditarik dalam perkara ini, agar terlibat dalam proses pemeriksaan perkara serta tunduk dan patuh pada putusan ini.
12. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, maka Tergugat telah terbukti tidak memenuhi kewajibannya pada Penggugat sehingga perbuatan Tergugat yang demikian itu merupakan perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang sangat merugikan Penggugat.
13. Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat, maka Penggugat mengalami kerugian, baik materiil maupun imateriil, dengan rincian sebagai berikut :

Halaman 5 dari 19 Putusan Nomor: 610/PDT/2018/PT.BDG.



13.1 KERUGIAN MATERIIL

- Sisa pembayaran yang belum dilunasi sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah).
- Kehilangan keuntungan apabila kandang ayam disewakan pada pihak ketiga Rp. 15.000.000,- x 30 bulan = Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah).
- Kehilangan keuntungan berupa bunga bank apabila uang sebesar Rp. 1.200.000.000,- ditabung di bank, maka Rp. 1.200.000.000,- x 0.005 % (1/2 %) x 30 bulan (sejak tanggal 29 Agustus 2015 sampai sekarang bulan Februari tahun 2018) sebesar Rp. 180.000.000,-.

Dengan demikian, jumlah kerugian materil Rp. 1.200.000.000,- + Rp. 450.000.000,- + Rp. 180.000.000,- = Rp. 1.830.000.000,- (dua milyar sepuluh juta rupiah).

13.2 KERUGIAN IMATERIIL

Adapun kerugian imateriil (moril) ini dapat dikalkulasi/diperhitungkan dengan pengorbanan-pengorbanan Penggugat sebagai berikut :

1. Tersia-sianya waktu tenaga dan pikiran selama 30 bulan yaitu sejak tanggal 29 Agustus 2015 sampai sekarang bulan Februari tahun 2018.
2. Dengan tidak terpenuhinya kewajiban Tergugat terhadap Penggugat sebagaimana telah diuraikan dalam dalil-dalil posita sebelumnya, maka Penggugat menjadi tidak dapat berpikir tenang dan konsentrasi dalam melaksanakan pekerjaan.

Kerugian Imoriil seperti dikemukakan di atas, adalah disebabkan oleh adanya perbuatan ingkar janji/wan prestasi oleh Tergugat, maka patut dan layak apabila Tergugat diwajibkan untuk membayar kerugian moriil kepada Penggugat sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).

14. Bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dan beritikad tidak baik, maka untuk menghindari agar putusan pengadilan tidak sia-sia serta kemungkinan/indikasi Tergugat hendak memindahtangankan hartanya sehubungan dengan adanya gugatan ini, bersama ini pula Penggugat mohon kepada Pengadilan berkenan untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meletakkan sita jaminan (Revindicatoir) terhadap tanah beserta bangunan di atasnya sesuai tanah Hak Milik Adat yang dikenal dengan Leter C/Kohir No. 1061, Persil No. 088 A/109, Blok Singa seluas \pm 35.529 M2 (tiga puluh lima ribu lima ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Kp. Pasir Bayur RT. 006 RW. 003 Desa Cibeber, Kecamatan Leuwiliang, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah milik Ibu Liliana
- Sebelah Timur : Tanah milik Ibu Liliana
- Sebelah Selatan : Tanah milik Ibu Liliana
- Sebelah Barat : Jalan Raya

15. Bahwa oleh karena dikhawatirkan Tergugat tidak melaksanakan isi putusan maka patut kiranya Tergugat dibebankan untuk membayar uang dwangsom sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari atas setiap keterlambatan memenuhi putusan ini sejak putusan ini diucapkan.

16. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, Penggugat mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum banding, verzet maupun kasasi;

17. Bahwa Penggugat telah berulang kali berusaha menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan, namun pihak Tergugat sama sekali tidak mengindahkannya.

Berdasarkan posita (alasan-alasan) gugatan sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka Penggugat mohon pada Ketua Pengadilan melalui Majelis hakim yang ditunjuk agar berkenan memutus perkara ini sebagai berikut :

PRIMER :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 141/2015 tanggal 19 Agustus 2018 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Kecamatan Leuwiliang, Kabupaten Bogor.
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi).
4. Menghukum Tergugat untuk memenuhi kewajibannya berupa pembayaran sisa jual beli tanah sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah).

Halaman 7 dari 19 Putusan Nomor: 610/PDT/2018/PT.BDG.



5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan imateriil dengan rincian sebagai berikut :

5.1 KERUGIAN MATERIIL

- Sisa Pembayaran yang belum dilunasi sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah).
- Kehilangan keuntungan apabila kandang ayam disewakan Rp. 15.000.000,-/perbulan x 30 bulan = Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah).
- Kehilangan keuntungan berupa bunga bank apabila uang sebesar Rp. 1.200.000.000,- ditabung di bank, maka Rp. 1.200.000.000,- x 0.005 % x 30 bulan (sejak tanggal 29 Agustus 2015 sampai sekarang bulan Februari tahun 2018) sebesar Rp. 180.000.000,-.

Dengan demikian, jumlah kerugian materiil Rp. 1.200.000.000,- + Rp. 450.000.000,- + Rp. 180.000.000,- = Rp. 1.830.000.000,- (satu milyar delapan ratus tiga puluh juta rupiah).

5.1. KERUGIAN IMATERIIL

Adapun kerugian imateriil (moril) ini dapat dikalkulasi/diperhitungkan dengan pengorbanan-pengorbanan Penggugat sebagai berikut :

- Tersia-sianya waktu tenaga dan pikiran selama 30 bulan yaitu sejak tanggal 29 Agustus 2015 sampai sekarang bulan Februari tahun 2018.
- Dengan tidak terpenuhinya kewajiban Tergugat terhadap Penggugat sebagaimana telah diuraikan dalam dalil-dalil posita sebelumnya, maka Penggugat menjadi tidak dapat berpikir tenang dan konsentrasi dalam melaksanakan pekerjaan.

Kerugian materiil seperti dikemukakan di atas, adalah disebabkan oleh adanya perbuatan ingkar janji (wanprestasi) oleh Tergugat, maka patut dan layak apabila Tergugat diwajibkan untuk membayar kerugian materiil (moriil) kepada Penggugat sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya apabila Tergugat lalai untuk memenuhi putusan ini.
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Revindicatoir) terhadap tanah beserta bangunan di atasnya berdasarkan tanah Hak Milik Adat yang dikenal dengan Leter C/Kohir No. 1061, Persil No. 088 A/109, Blok Singa seluas ± 35.529 M2 (tiga puluh lima ribu lima ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Kp. Pasir Bayur RT. 006 RW. 003 Desa Cibeber, Kecamatan Leuwiliang, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah milik Ibu Liliana
 - Sebelah Timur : Tanah milik Ibu Liliana
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Ibu Liliana
 - Sebelah Barat : Jalan Raya
8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini.
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada verzet, banding maupun kasasi.
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 141/2015 tanggal 19 Agustus 2018 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Kecamatan Leuwiliang, Kabupaten Bogor.
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi).
4. Menyatakan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat batal dan atau bubar, terhitung sejak tanggal surat gugatan didaftarkan di pengadilan.
5. Menyatakan Penggugat untuk mengembalikan uang penjualan tanah berikut bangunan di atasnya (4 kandang ayam besar dengan peralatannya komplet, 2 buah gudang dan 1 mes) yang sudah diterima Penggugat sejumlah Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah), selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak putusan ini diucapkan.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi terhadap Penggugat sebesar :

Halaman 9 dari 19 Putusan Nomor: 610/PDT/2018/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

- Kehilangan keuntungan apabila 4 (empat) kandang ayam disewakan Rp. 15.000.000,-/perbulan x 30 bulan = Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah).
- Kehilangan keuntungan berupa bunga bank apabila uang sebesar Rp. 1.200.000.000,- ditabung di bank, maka Rp. 1.200.000.000,- x 0.005 % x 30 bulan (sejak tanggal 29 Agustus 2015 sampai sekarang bulan Februari tahun 2018) sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah).

Dengan demikian, jumlah kerugian yang harus diterima Penggugat adalah sejumlah Rp. 450.000.000,- + Rp. 180.000.000,- = Rp. 630.000.000,- (enam ratus tiga puluh juta rupiah).

7. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan obyek sengketa secara sukarela dan atau apabila perlu melalui aparat kepolisian R.I dan instansi yang berwenang.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya apabila Tergugat lalai untuk memenuhi putusan ini.
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Revindicatoir) terhadap tanah beserta bangunan di atasnya berdasarkan tanah Hak Milik Adat yang dikenal dengan Leter C/Kohir No. 1061, Persil No. 088 A/109, Blok Singa seluas ± 35.529 M2 (tiga puluh lima ribu lima ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Kp. Pasir Bayur RT. 006 RW. 003 Desa Cibeber, Kecamatan Leuwiliang, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah milik Ibu Liliana
 - Sebelah Timur : Tanah milik Ibu Liliana
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Ibu Liliana
 - Sebelah Barat : Jalan Raya
10. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini.
11. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada verzet, banding maupun kasasi.
12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequa et bono*)

Halaman 10 dari 19 Putusan Nomor: 610/PDT/2018/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)



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum dan menguntungkan Turut Tergugat II;
2. Bertitik tolak pada dalil gugatan Penggugat ***quad non*** permasalahan aquo merupakan gugatan perbuatan Ingkar janji/wanprestasi tentang Transaksi Jual beli tanah milik adat Letter C No. 1061 Persil 088 seluas 35.525 m2 terletak di Desa Cibeber Kecamatan Leuwiliang Kabupaten Bogor antara Penggugat dengan Para Tergugat namun dalam gugatannya Penggugat tidak mendalilkan perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II yang ada hubungannya dengan permasalahan aquo sehingga merugikan penggugat maka mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo berkenan mengeluarkan Turut Tergugat II sebagai pihak/partaj;
3. Demikian halnya dengan obyek sengketa dalam perkara aquo adalah bidang bidang tanah milik adat seluas 35.525 m2 Letter C No. 1061 Persil 088 terletak di Desa Cibeber Kecamatan Leuwiliang Kabupaten Bogor hal mana yang mengetahui tentang seluk beluk serta Riwayat tanah adalah Kantor Desa Setempat; Bahwa terhadap tanah milik adat nota bene belum terdaftar Hak kepemilikannya sesuai dengan yang dimaksud dalam Ketentuan Pasal 16 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria sehingga dengan demikian nyata-nyata permasalahan aquo tidak ada hubungan hukum dengan Turut Tergugat II;
4. Bahwa Turut Tergugat II menolak secara tegas gugatan Penggugat pada posita 11 kutip ***Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ditarik***
5. ***sebagai pihak dalam perkara ini untuk membuat terang dan jelas dalam perkara aquo sehingga cukup beralasan bilamana para Turut Tergugat ditarik dalam perkara ini agar terlibat dalam proses pemeriksaan perkara serta tunduk dan patuh pada putusan ini dan tuntutan pada pokok perkara petitem poin 8*** kutip ***Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini***; mengingat dalil gugatan serta tuntutan Penggugat tidak berdasar pada fakta hukum sehingga tidak ada relevansinya dikarenakan faktanya permasalahan aquo belum/tidak ada hubungan hukum dan sangkut pautnya dengan Turut Tergugat II;

Halaman 11 dari 19 Putusan Nomor: 610/PDT/2018/PT.BDG.



Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo berkenan memutus:

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat II;
2. Mengeluarkan Turut Tergugat II sebagai pihak/partaj dalam perkara aquo;
3. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
5. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah menjatuhkan putusan tanggal 17 Oktober 2018 Nomor 29 / Pdt.G/ 2018 /PN.Cbi yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I

DALAM KOMPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan bahwa gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima / N.O (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;

DALAM REKOMPENSI :

- Menyatakan bahwa gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi tidak dapat diterima / N.O (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;

DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI :

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 3.281.000,-(Tiga Juta Dua Ratus Delapan Puluh Satu Ribu Rupiah)

Menimbang, bahwa berdasarkan risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 29/Pdt.G/ 2018/ PN. Cbi tanggal 31 Oktober 2018 yang dibuat oleh Noverini SH.MH Plh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 29 / Pdt.G/ 2018/ PN.Cbi tanggal 17 Oktober 2018 dan telah diberitahukan kepada

Halaman 12 dari 19 Putusan Nomor: 610/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing-masing, tanggal 1 Nopember 2018, 2 Nopember 2018, 5 Nopember 2018 secara sah dan saksama;

Menimbang, surat Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 13 Desember 2018, dan diberitahukan dengan sah dan saksama kepada terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing-masing pada Tanggal 14 Desember 2018 dan tanggal 17 Desember 2018 secara sah dan saksama;

Menimbang, surat Kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 07 Januari 2019 diberitahukan dengan sah dan saksama kepada Pembanding semula Penggugat (melalui kuasa hukumnya) pada tanggal 10 Januari 2019 secara sah dan saksama;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Cibinong masing-masing pada tanggal 1 Nopember 2018, 2 Nopember 2018, dan 5 Nopember 2018 telah memberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat, Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding / Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh sebab itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding dengan alasan keberatan sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Factie* adalah keliru dan tidak benar dengan menyatakan *Nebis In Idem* dengan alasan bahwa objek dan para pihak yang bersengketa di dalam perkara *a quo* pada pokoknya adalah

Halaman 13 dari 19 Putusan Nomor: 610/PDT/2018/PT.BDG.



sama dengan objek dan para pihak yang bersengketa pada perkara Nomor : 428/Pdt/2016/PT.Bdg Jo. 423/Pdt.G/2015/PN.Cbi. Yang mana perkara Nomor : 428/Pdt/2016/PT.Bdg Jo. 423/Pdt.G/2015/PN.Cbi merupakan gugatan perbuatan melawan hukum sedangkan perkara nomor 29/Pdt.G/2018/PN.Cbi adalah gugatan Wanprestasi merupakan materi pokok yang sama, karena **jelas dan nyata gugatan Penggugat/Pembanding tidak mengandung Nebis Bin Idem karena dalam surat gugatan Pembanding dalam perkara a quo No. 29/Pdt.G/2018/PN.Cbi adalah gugatan ingkar janji/wanprestasi sedangkan perkara No. 423/Pdt.G/2015/PN.Cbi adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum.**

2. Bahwa Judex Fuctie tingkat pertama sama sekali tidak mempertimbangkan bukti surat dan saksi dari Pembanding/Penggugat, justru sebaliknya judex fucti tidak cermat dalam salinan putusan atas keterangan saksi Terbanding/Tergugat yang bernama RIAH MALEM (Vide : Hal 31) seharusnya keterangan saksi didepan persidangan tidak di bawah sumpah karena dalam persidangan terungkap, saksi tersebut mengakui masih ada hubungan pekerjaan dengan suami Terbanding/Tergugat sehingga kami selaku kuasa Penggugat/Pembanding keberatan merujuk Pasal 145 HIR sehingga kesaksiannya menjadi tidak berlaku dan sepakat dalam persidangan saksi Riah Malem oleh Majelis Hakim di Stop dan tidak diteruskan lagi.
3. Bahwa akibat adanya Wanprestasi/ingkar janji dari Terbanding/Tergugat di atas, Pembanding/Pengugat telah mengalami kerugian akibat perbuatan Terbanding/Tergugat yang pada kenyataannya Terbanding/Tergugat sama sekali tidak beritikad baik, sementara obyek sengketa dikuasai dimanfaatkan dan usaha ternak ayam masih berjalan oleh Terbanding, sehingga Pembanding tidak memiliki suatu kepastian atas haknya dan mencari keadilan melalui jalur hukum pada pengadilan yang berwenang;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pembanding/Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung melalui Majelis Hakim yang ditunjuk berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Mengadill

Halaman 14 dari 19 Putusan Nomor: 610/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima permohonan memori banding dari Pemanding/Penggugat untuk seluruhnya.

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong dalam Perkara

Nomor : 29/Pdt.G/2018/PN.Cbi., tanggal 17 Oktober 2018.

Mengadili sendiri

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pemanding untuk seluruhnya.
2. Menghukum Terbanding/Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa atas alasan dan keberatan memori banding tersebut. Terbanding semula Tergugat mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa **seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim** Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 29/Pdt.G/2018/PN.Cbn., **telah benar dan tepat** menurut hukum serta telah beralkasan hukum, **tidak ada kesalahan dan juga tidak ada kekeliruan dalam pertimbangan-pertimbangan hukum a quo**, baik itu kesalahan dalam menerapkan hukum yang berlaku ataupun kesalahan karena telah mengadili dengan tidak mengikuti dan/atau lalai memenuhi syarat syarat yang diwajibkan oleh Undang - Undang, serta sudah dipertimbangkan hukumnya secara keseluruhan oleh Majelis Hakim perkara *a quo*, baik berdasarkan bukti-bukti Surat **TERBANDING** maupun **PEMBANDING**, secara matang dan terperinci. Oleh karenanya **TERBANDING** menolak dan berkeberatan terhadap dalil-dalil Memori Banding **PEMBANDING** yang diajukan pada tanggal 13 Desember 2018 ("Memori Banding").
- 2 Bahwa Judex Facti Pengadilan Negeri Cibinong dalam memeriksa perkara *a quo*, telah mempertimbangkan secara seksama dan proporsional seluruh berkas, bukti-bukti dan saksi-saksi, baik yang diajukan oleh **PENGGUGAT/PEMBANDING** maupun yang diajukan oleh **TERGUGAT/TERBANDING**, termasuk mengenai pemeriksaan saksi Riah Malem, telah sesuai ketentuan Pasal 144 dan Pasal 146 HIR;

Halaman 15 dari 19 Putusan Nomor: 610/PDT/2018/PT.BDG.



3 **TERBANDING** tidak melakukan wanprestasi, melainkan **PEMBANDING** lah yang justru melakukan wanprestasi karena tidak mengembalikan kelebihan pembayaran yang telah dilakukan oleh **TERBANDING**, yaitu Rp. 305.300.000,- (tiga ratus lima juta tiga ratus ribu rupiah);

3. bahwa **PEMBANDING** sampai saat ini tidak mengembalikan kelebihan pembayaran dari **TERBANDING** tersebut, maka yang menderita kerugian adalah **TERBANDING**, bukan **PEMBANDING**; sehingga yang harus dihukum membayar ganti rugi adalah **PEMBANDING**, bukan **TERBANDING**.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, **TERBANDING (dahulu TERGUGAT)** mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Cq. Majelis Hakim Tinggi Bandung yang memeriksa dan memutus perkara Banding a quo berkenan untuk memutuskan sebagai berikut

1. Menolak Permohonan Banding dan Memori Banding **PEMBANDING** (dahulu Penggugat) seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 29/Pdt.G/2018/PN.Cibinong, tanggal 17 Oktober 2018;
3. Menghukum **PEMBANDING** (dahulu Penggugat) untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan teliti dan seksama berita acara persidangan, pembuktian dari kedua belah pihak dan salinan resmi putusan yang dimohonkan banding, Hakim tingkat banding dapat menerima uraian pertimbangan Hakim tingkat pertama dan karena telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar, maka pertimbangan tersebut diambil alih menjadi pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara aquo :

Menimbang, bahwa telah membaca pula dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula penggugat, Kontra memori banding, ternyata tidak terdapat hal-hal baru yang perlu untuk dipertimbangkan secara lebih mendasar, karena sifatnya hanyalah pengulangan saja terhadap hal-hal yang pernah disampaikan dalam persidangan tingkat pertama, yang segalanya telah dipertimbangkan secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jelas oleh Majelis Hakim tingkat pertama tersebut, sehingga oleh karena di dalam pertimbangan pertimbangan hukumnya Pengadilan tingkat pertama tersebut telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan yang harus dianggap sebagaimana tercantum pula dalam putusan dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 17 Oktober 2018 Nomor 29 / Pdt.G/ 2018 /PN Cbi dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding / Penggugat berada di pihak yang kalah, maka biaya perkara dalam tingkat banding dibebankan kepadanya yang besarnya akan ditetapkan di bawah ini

Mengingat Undang-undang :

1. Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman ;
2. Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum;
3. Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura
4. Pasal 181 HIR dan ketentuan per Undang-undangan yang bersangkutan lainnya;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding /Penggugat tersebut;-
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 17 Oktober 2018 Nomor 29 / Pdt.G/ 2018 /PN Cbi yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding / Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan, yang dalam Tingkat banding sebesar Rp. 150.000 ,00(Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Kamis. tanggal 21-Februari 2019 oleh kami **H. Imam Su'udi, SH.MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung selaku Ketua Majelis dengan **Parlindungan Napitupulu,SH.MH dan**

Halaman 17 dari 19 Putusan Nomor: 610/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Drs. Amin Sembiring,SH.MH masing masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 27 Desember 2018 Nomor: 610/ Pdt/2018/PT.Bdg untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan pada hari Senin. tanggal 4 Maret 2019 dalam sidang yang terbuka untuk umum, oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Hj.Nurmadiyah Nurdin,SH.MH**. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Bandung akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara ;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

Ttd

Ttd

Parlindungan Napitupulu,SH.MH

H. Imam Su'udi, SH.MH

Ttd

Drs.Amin Sembiring,SH.MH

PANITERA PENGGANTI

Ttd

Hj. Nurmadiyah Nurdin,SH.MH

Perincian biaya perkara :

-	Materai	Rp.	6.
000..00.-			
-	Redaksi	Rp.	5.
000..00.-			
-	Pemberkasan	Rp.	139.000.
00.-			
	Jumlah	Rp.	150.000.00.-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 18 dari 19 Putusan Nomor: 610/PDT/2018/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)