



**PUTUSAN**

Nomor 209/PDT/2024/PT BDG

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR**, beralamat di Jalan Tegar Beriman, Cibinong, Kabupaten Bogor, memberikan kuasa kepada Seri Maharani BR Karo, SH.,MH, Gelar Dwihandaya, SH, Irsyad Abdul Aziz, S.PWK, Upi Surasti, SH, Akram Zulkifli, SH, Robhy Haryanto, SH, Fariz Indra Malik, SH berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 4417/SKU-MP.01.02/X/2023 tanggal 13 Oktober 2023 untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat III**

**L a w a n**

1. **JAMES T.A. HARTONO**, beralamat di Jalan A. Yani Nomor 118 RT.005 RW.004 Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor Provinsi Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Uray Agus Suparman, SH., A. Zailani, SH. dan Irpandu, SH Para Advokat yang tergabung pada Kantor Hukum "URAY & Rekan" beralamat di Jalan Sukajaya I Nomor 7 Tajur, Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Maret 2024 selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat**;
2. **PT. CIPTA EKATAMA NUSANTARA**, yang berkedudukan terakhir diketahui di Jalan Dipenogoro Nomor 66 Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Tergugat I** ;

*Halaman 1 dari 7 putusan Nomor 209/PDT/2024/PT BDG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. PT. SARANA PONDOK SEJAHTERA, yang berkedudukan terakhir diketahui di Jalan Batu Tulis Nomor 03 Gambir Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Tergugat II.
4. ARFIANA PURBOHADI, S.H., PPAT di Kabupaten Bogor, beralamat di Ruko Lampu Merah Cikaret Nomor 75, Jalan Raya Cikaret, Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

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

Telah membaca penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 209/PDT/2024/PT BDG, tanggal 26 Maret 2024 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang pada pokoknya dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 343/Pdt.G/2023/PN Cbi tanggal 15 Pebruari 2024 yang amarnya sebagai berikut:

### MENGADILI:

1. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan Penggugat adalah selaku pemilik yang sah tanah hak milik adat seluas  $\pm$  21.000 m2 dengan Letter C No.181, Persil No.14c D.IV, SPPT No.32.03.191.010.003-0333.0 yang terletak di Kp. Baru RT.001 RW.09 Desa Tajurhalang, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor dengan batas sebagai berikut ;

|                 |                              |
|-----------------|------------------------------|
| Sebelah Utara   | : tanah makam ;              |
| Sebelah Timur   | : tanah Cucung/ tanah Bade ; |
| Sebelah Selatan | : tanah Puntun Wiris/Jalan ; |
| Sebelah Barat   | : tanah The Hok Sing .       |

Halaman 2 dari 7 putusan Nomor 209/PDT/2024/PT BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum Akta Jual Beli No.498/86/BJ.Gede/1998, tertanggal 6 Oktober 1998 a/n Penggugat atas tanah hak milik adat seluas  $\pm$  21.000 m<sup>2</sup> dengan Letter C No.181, Persil No.14c D.IV, SPPT No.32.03.191.010.003-0333.0 yang terletak di Kp. Baru RT.001 RW.09 Desa Tajurhalang, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor;
5. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat ;
6. Menyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum SHGB No.17/Tajurhalang, tertanggal 1 April 1991, Gambar Situasi No.4/188 tertanggal 28 April 1988 a/n PT. Sarana Pondok Sejahtera Abadi (Tergugat II) yang berada di atas tanah hak milik adat seluas  $\pm$  21.000 m<sup>2</sup> dengan Letter C No.181, Persil No.14c D.IV, SPPT No.32.03.191.010.003-0333.0 yang terletak di Kp. Baru RT.001 RW.09 Desa Tajurhalang, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor;
7. Menyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum Akta Jual Beli No.385/2006, tertanggal 6 Desember 2006 a/n PT. Cipta Ekatama Nusantara (Tergugat I) atas SHGB No.17/Tajurhalang, tertanggal 1 April 1991, Gambar Situasi No.4/188 tertanggal 28 April 1988 a/n PT. Sarana Pondok Sejahtera Abadi (Tergugat II) yang berada di atas tanah hak milik adat seluas  $\pm$  21.000 m<sup>2</sup> dengan Letter C No.181, Persil No.14c D.IV, SPPT No.32.03.191.010.003-0333.0 yang terletak di Kp. Baru RT.001 RW.09 Desa Tajurhalang, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor;
8. Menyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum SHGB No.4439/Tajurhalang NIB : 02581 a/n PT. Cipta Ekatama Nusantara (Tergugat I) yang berada di atas tanah hak milik adat seluas  $\pm$  21.000 m<sup>2</sup> dengan Letter C No.181, Persil No.14c D.IV, SPPT No.32.03.191.010.003-0333.0 yang terletak di Kp. Baru RT.001 RW.09 Desa Tajurhalang, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor;
9. Menyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum SHGB No.4122/Tajurhalang, SU. 00068/2011 NIB : 02581 a/n PT. Cipta

Halaman 3 dari 7 putusan Nomor 209/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

Ekatama Nusantara (Tergugat I) yang berada di atas tanah hak milik adat seluas  $\pm$  21.000 m<sup>2</sup> dengan Letter C No.181, Persil No.14c D.IV, SPPT No.32.03.191.010.003-0333.0 yang terletak di Kp. Baru RT.001 RW.09 Desa Tajurhalang, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor ;

10. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk menindaklanjuti permohonan dari Penggugat guna melakukan pengukuran dalam rangka penerbitan Sertifikat Hak Milik a/n Penggugat yang terdatfar dengan nomor berkas : 41213/2022, DI.302: 2001/2002 tanggal 11 Maret 2022 atas tanah hak milik adat C No.181, Persil No.14c D.IV, SPPT No.32.03.191.010.003-0333.0 yang terletak di Kp. Baru RT.001 RW.09 Desa Tajurhalang, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor luas  $\pm$  21.000 m<sup>2</sup> a/n Penggugat ;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya setiap hari jika Para Tergugat tidak melaksanakan isi putusan *in casu* yang telah berkekuatan hukum tetap ;
12. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan dalam perkara a quo ;
13. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.819.000, 00 (dua juta delapan ratus sembilan belas ribu rupiah);
14. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya secara verstek

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Cibinong diucapkan Nomor 343/Pdt.G/2023/PN Cbi pada tanggal 15 Pebruari 2024 dengan dihadiri kuasa Penggugat sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat atau kuasanya tidak hadir di persidangan, terhadap Pembanding/kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Oktober 2023 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 343/Pdt.G/2023/PN Cbi tanggal 22 Pebruari 2024, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong permohonan banding tersebut disertai dengan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 6

Halaman 4 dari 7 putusan Nomor 209/PDT/2024/PT BDG



Maret 2024 serta kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat tertanggal 25 Maret 2024 diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tertanggal 23 April 2023 ;

Membaca relaas pemberitahuan pernyataan banding oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong kepada Terbanding semula Penggugat , Turut Terbanding I semula Tergugat I , Turut Terbanding II semula Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat pada tanggal 26 Pebruari 2024, tanggal 28 Pebruari 2024, tanggal 29 Pebruari 2024 dan tanggal 1 Maret 2024 ;

Bahwa memori banding dari Pemanding semula Tergugat III telah disampaikan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong kepada Terbanding semula Penggugat , Turut Terbanding I semula Tergugat I , Turut Terbanding II semula Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat pada tanggal 14 Maret 2024 dan tanggal 18 Maret 2024, oleh Terbanding semula Penggugat telah diajukan kontra memori banding yang telah pula disampaikan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong kepada Pemanding semula Tergugat III tertanggal 26 Maret 2024;

Bahwa kepada Para Pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) pada tertanggal 26 Pebruari 2024 tanggal 28 Pebruari 2024 tanggal 29 Pebruari 2024 dan tanggal 1 Maret 2024 ;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 343/Pdt.G/2023/PN Cbi diucapkan dipersidangan pada hari kamis tanggal 15 Pebruari 2024 yang amar putusannya pada pokoknya adalah menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat meskipun telah dipanggil secara patut namun tetap tidak hadir, sehingga mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan Verstek ;

Menimbang selanjutnya terhadap putusan tersebut berdasarkan Akta permohonan banding Nomor 343/Pdt.G/2023/PN Cbi tanggal 22 Pebruari 2024, Pemanding/Tergugat III melalui kuasa hukumnya Sdr. Akram Zulkifli, SH telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan

*Halaman 5 dari 7 putusan Nomor 209/PDT/2024/PT BDG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Cibinong Nomor 343/Pdt.G/2023/PN Cbi dan Terbanding/Penggugat telah mengajukan pula kontra memori banding tertanggal 25 Maret 2024 yang diterima oleh Majelis Hakim Tingkat Banding tertanggal 23 April 2024 ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mempelajari dan meneliti secara seksama putusan Nomor 343/Pdt.G/2023/PN Cbi yang dimintakan banding tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat Banding menyimpulkan putusan tersebut adalah putusan Verstek, dengan demikian terhadap putusan Verstek sesuai dengan hukum acara, upaya hukum yang dapat diajukan oleh Tergugat atau Para Tergugat adalah Verszet sesuai dengan ketentuan pasal 129 HIR/153 Rbg yaitu Tergugat atau Para Tergugat yang dihukum dengan Verstek berhak mengajukan Verzet atau perlawanan dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang Undang, dengan demikian pada azasnya terhadap putusan Verstek apabila pihak Tergugat yang dikalahkan upayanya adalah Verzet sedangkan jika Penggugat yang dikalahkan dengan putusan Verstek upaya hukumnya adalah banding, hal ini menjadi sangat penting karena upaya Verzet pemeriksaannya tetap dilakukan di Pengadilan Tingkat Pertama bahkan sedapat mungkin oleh Majelis Hakim yang sama yang memutus putusan Verstek, berbeda dengan upaya hukum banding yang pemeriksaannya dilakukan pada Pengadilan Tingkat Banding ;

Menimbang berdasarkan uraian tersebut diatas maka upaya hukum yang dapat diajukan oleh Tergugat maupun Para Tergugat terhadap putusan Verstek adalah Verzet bukan upaya hukum banding oleh karena itu permohonan banding yang diajukan oleh Tergugat III adalah cacat formil, dengan demikian tidak dapat diterima ( *Niet Ontvankelijke Verklaard* ) ;

Menimbang oleh karena permohonan banding tidak dapat diterima maka Pembanding semula Tergugat III harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang besarnya sebagaimana tercantum dalam amar putusan dibawah ini ;

Halaman 6 dari 7 putusan Nomor 209/PDT/2024/PT BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, HIR serta ketentuan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Menyatakan permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat III tersebut tidak dapat diterima ( *Niet Ontvankelijke Verklaard* ) ;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat III untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Kamis tanggal 18 April 2024 oleh kami EDISON MUHAMAD, S.H.,M.H Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis dengan BACHTIAR SITOMPUL, S.H.,M.H dan ROBERT SIAHAAN, S.H.,M.H sebagai Hakim-hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 30 April 2024 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu ENDANG SUMARNO, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara maupun Kuasanya .

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

TTD

TTD

BACHTIAR SITOMPUL, S.H.,M.H

EDISON MUHAMAD, S.H.,M.H

TTD

ROBERT SIAHAAN , S.H.,M.H

Panitera Pengganti

TTD

Halaman 7 dari 7 putusan Nomor 209/PDT/2024/PT BDG



ENDANG SUMARNO,S.H.

Perincian biaya :

|                |  |
|----------------|--|
| 1.Meterai..... | Rp. 10.000,00                                  |
| 2.Redaksi..... | Rp. 10.000,00                                  |
| 3.Proses ..... | <u>Rp. 130.000,00 +</u>                        |
| Jumlah.....    | Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) |

Halaman 8 dari 7 putusan Nomor 209/PDT/2024/PT BDG