



PUTUSAN

Nomor 325/PDT/2024/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

KAWASAN INDUSTRI JABEBEKA TBK., berkedudukan di Jababeka Center, Marketing Gallery Hollywood Plaza No.10-12, Jalan H.Usmar Ismail-Indonesia Movieland Kota Jababeka, Cikarang Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada **BUDIYANTO, SH.**, “dan kawan” Advokat dari Kantor Hukum **IBRO & PARTNERS**, beralamat di Citra Raya, IBRO Building, Jalan Maissonette Boulevard, Bizstreet, Blok W 5 No.95, Ciakar, Panongan, Tangerang, serta **ROBIN RIDUAN, S.H., M.Kn., CLA., CCD., CMLC.**, “dan kawan” beralamat di Hollywood Plaza No.10-12, Jl. H. Usmar Ismail Indonesia Movieland, Kota Jababeka Cikarang Bekasi berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 April 2024, sebagai Pembanding semula Tergugat;

Lawan:

PT. CAHAYA TEKNIK ABADI, berkedudukan di Kabupaten Tangerang, dan beralamat di Jalan Boulevard Gading Serpong Blok BA.2 Nomor 2, Lantai 2, Kelurahan Pekulonan Barat, Kecamatan Kelapa dua, yang diwakili oleh **LISA MULIANI SULAIMAN**, selaku Direktur Utama pada PT. Cahaya Teknik Abadi, dalam hal ini memberi kuasa kepada **BOBBY STIVEN, SH.LL.M., CLA.**, “dan kawan-kawan” Advokat dari Kantor Hukum **MISAEEL & PARTNERS**, yang berkedudukan di Graha 55 - Ground Floor, Jalan Halaman 1 dari 8 Putusan Nomor 325/PDT/2024/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Abang II Nomor 57, Jakarta Pusat berdasarkan
Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 April 2024, sebagai
Terbanding semula Penggugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Bandung
Nomor: 325/PDT/2024/PT BDG, tanggal 21 Mei 2024 tentang Penunjukan
Majelis Hakim jo. Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Bandung Nomor
325/PDT/2024/PT BDG tanggal 21 Mei 2024 tentang Penunjukan Panitera
Pengganti;

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Nomor 325/PDT/2024/PT
BDG, tanggal 21 Mei 2024 tentang Penetapan Hari Sidang;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang
bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara
seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri
Cikarang, Nomor: 133/Pdt.G/2023/PN Ckr tanggal 28 Maret 2024, yang
amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan secara sah dan mengikat atas jual beli berupa tanah dan bangunan SIB yang telah dilakukan antara Penggugat dan Tergugat sebesar Rp 518.625.800,- (Lima Ratus Delapan Belas Juta Enam Ratus Dua Puluh Lima Ribu Delapan Ratus Rupiah);
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi;
4. Menyatakan Tergugat untuk melakukan kewajibannya sebagai pihak penjual yaitu mengeluarkan AJB yang akan ditandatangani oleh Penggugat guna pengurusan balik nama atas tanah dan bangunan SIB;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat untuk membyar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.465.000,00 (dua juta empat ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Halaman 2 dari 8 Putusan Nomor 325/PDT/2024/PT BDG.



Menimbang, bahwa setelah putusan Pengadilan Negeri Cikarang, Nomor: 133/Pdt.G/2023/PN Ckr diucapkan pada tanggal 28 Maret 2024, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat melalui persidangan elektronik (e-court), Kuasa Tergugat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 April 2024 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 13/Akta Banding/2024/PN Ckr Jo. Nomor 133/ Pdt.G/2023/PN Ckr tanggal 16 April 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cikarang, permohonan tersebut diikuti dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Cikarang;

Bahwa Kuasa hukum Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 6 Mei 2024 yang diterima secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Cikarang dan telah disampaikan kepada Pembanding semula Tergugat secara elektronik pada tanggal 8 Mei 2024;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) pada tanggal 8 Mei 2024 dan 23 April 2024 secara elektronik;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

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

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat;
2. Membatalkan Putusan Perkara Nomor 133/Pdt.G/2023/PN Ckr tanggal 28 Maret 2024;

Halaman 3 dari 8 Putusan Nomor 325/PDT/2024/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jika Pengadilan Tinggi Jawa Barat melalui Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain, mohon mengabulkan permohonan Pembanding/Tergugat sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Pembanding/Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Terbanding/Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Terbanding/Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)
2. Menyatakan Surat Konfirmasi Pembelian Nomor 002/SIB/ADM-KIJ/II/05, program pameran tertanggal 03 Januari 2005 atas nama Bapak Ridwan Suherman adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan Akta Keterangan Waris Nomor 02/2014 yang dibuat di hadapan Benny Efran Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Selatan, yang mana dalam Akta tersebut disebutkan bahwa Nyonya Harneki Hedrato dan Beatrice Suherman masing-masing mendapatkan $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari harta peninggalan Pewaris demikian berdasarkan ketentuan Pasal 953 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah sah;
4. Menyatakan dan memerintahkan Pembanding/Tergugat dan ahli waris dari Alm. Ridwan Suherman yang sah untuk melakukan dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk oleh Pembanding/Terbanding, dan membayar seluruh pajak-pajak masing-masing yang berlaku menurut Peraturan dan Perundang-undangan di Indonesia selambat-lambatnya 1 bulan setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, maka, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*)

Halaman 4 dari 8 Putusan Nomor 325/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

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan Terbanding semula Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Terbanding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan permohonan banding dari Pemanding tidak dapat diterima karena telah melewati masa tenggat waktu yang telah diatur dalam pemyampaian permohonan banding;
3. Menyatakan oleh karena permohonan banding dari Pemanding tidak dapat diterima maka dalil-dalil Pemanding yang telah diuraikan dalam memori banding haruslah ditolak untuk seluruhnya;
4. Menghukum Pemanding untuk melakukan pembayaran kerugian materil sebesar Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,-(satu miliar rupiah) kepada Terbanding;
5. Menghukum Pemanding untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) jika Pemanding lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan bekekuatan hokum tetap;
6. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cikarang No,133/Pdt.G/2023/PN Ckr;
7. Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Pemanding sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex Aequo et bono);

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 133/Pdt.G/2023/PN.Ckr, tanggal 28 Maret 2024, Memori banding dari Pemanding semula Tergugat dan Kontra

Halaman 5 dari 8 Putusan Nomor 325/PDT/2024/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori banding dari Terbanding semula Penggugat, Majelis Hakim Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama karena pertimbangan dan putusan tersebut telah tepat dan benar, sehingga diambil alih menjadi pertimbangan sendiri dalam perkara tersebut dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada pokoknya menyatakan bahwa Pembanding semula Tergugat telah melakukan ingkar janji (Wanprestasi), sehubungan dengan perbuatan Pembading/Tergugat yang tidak melakukan kewajibannya untuk melanjutkan penandatanganan Akte jual Beli atas tanah dan bangunan SIB yang terletak di Blok P No. 10 C di CIE dengan alasan ahli waris Alm.Ridwan Suherman menyatakan dan menuntut bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah milik alm. Ridwan Suherman;

Menimbang, bahwa alasan Pembanding/Tergugat untuk tidak menanda tangani Akte jual Beli tersebut tidak dapat dibenarkan karena tidak ada hubungan ahli waris Ridwan Suherman dengan Pembanding/Tergugat sebagai penjual dalam jual beli tanah bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa sekiranya pun ada pihak-pihak lain yang mengaku bahwa dia sebagai pembeli tanah/bangunan tersebut, Pembanding/Tergugat dapat mengetahui apakah pihak tersebut mempunyai kapasitas untuk itu karena dokumen jual beli tanah/bangunan tersebut ada pada pembanding/Tergugat;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 sampai dengan bukti P-10A, terbukti bahwa Terbanding/Penggugat telah membeli tanah dan bangunan SIB yang terletak di Blok P No. 10 C di CIE dan telah membayar lunas uang pembelian tanah bangunan tersebut kepada Pembanding/Tergugat sebagaimana yang telah diperjanjikan;

Menimbang, bahwa dengan telah dilunasinya uang pembelian tanah/bangunan dimaksud, maka kewajiban Pembanding/Tergugat sebagai penjual adalah membuat dan menandatangani AJB untuk diserahkan

Halaman 6 dari 8 Putusan Nomor 325/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

kepada Terbanding/Penggugat sebagai tindak lanjut dari penjualan tanah/bangunan dimaksud;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 133/Pdt.G/2023/PN.Ckr, tertanggal 28 Maret 2024 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Tergugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, HIR. (Stb. Nomor 1941-44), 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 Tergugat tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 133/Pdt.G/2023/PN.Ckr, tertanggal 28 Maret 2024, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari: Selasa, tanggal 4 Juni 2024 yang terdiri dari Iman Gultom, S.H. M.H., sebagai Hakim Ketua, Barmen Sinurat, S.H. dan Kemal Tampubolon, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari: Kamis, tanggal 20 Juni 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Kairul Fasja, S.H., Panitera Pengganti dan tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya serta

Halaman 7 dari 8 Putusan Nomor 325/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

putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui system informasi
Pengadilan Negeri Cikarang pada hari itu juga.

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

Barmen Sinurat, S.H.

Iman Gultom, S.H. M.H

Kemal Tampubolon, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Kairul Fasja, SH.

Perincian biaya:

- | | |
|----------------------|----------------------------------------|
| 1. Meterai | Rp 10.000,00. |
| 2. Redaksi..... | Rp 10.000,00. |
| 3. Biaya proses..... | Rp.130.000,00. + |
| Jumlah | Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu |
| rupiah) | |

Halaman 8 dari 8 Putusan Nomor 325/PDT/2024/PT BDG.