



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 498 / PDT / 2018 / 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 :

1. **Ossi Indra Wardhani**, bertempat tinggal di Apartemen Maple Park Garden House Unit D, Jalan HBR Motik D/H Danau Sunter Barat Blok A-3/4, 4A, Sunter Agung, Jakarta Utara , sebagai Pemanding I semula Tergugat I ;
2. **PT. Gunung Subur Sentosa**, bertempat tinggal di Perkantoran Raffles Hills Blok AC No. 1-3, Jalan Alternatif Cibubur Depok , sebagai Pemanding II semula Tergugat II ;

Berdasarkan surat kuasa masing-masing tanggal 26 Mei 2017, keduanya memberikan kuasa kepada Azimar Nursu'ud, SH Advokat/Pengacara, beralamat di jalan Artery Kelapa Gading Rukan The Fitty No.01 Jakarta Utara.

LAWAN

Widi Sagita Abadi, St, berkedudukan di Graha Sunter Pratama Jalan Selat Malaka Blok G-1, Rt.014/002, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ace Wahyudin, S.H, Susilowati, S.H, Agus Jamaludin, S.H Dan Ahmad Fauzan, S.H beralamat di Advokat yang berkantor pada Law Office Ace Wahyudin, SH, Susilowati, SH & Partners yang beralamat di Jalan Pusponjolo Dalam VII No. 5 kota Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 April 2017, sebagai **Terbanding** semula **Penggugat** ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 30 Oktober 2018 Nomor 498 / PEN / PDT / 2018 / PT. BDG tentang Penunjukkan Hakim Majelis untuk memeriksa, mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

Halaman 1 dari halaman 9 Putusan Nomor 498 / PDT / 2018 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 April 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 20 April 2017 dalam Register Nomor 218/Pdt.G/2017/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa dahulu antara Penggugat dengan Tergugat I adalah pasangan suami istri yang telah bercerai berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Utara No. 823/Pdt.G/2011/PA-JU tanggal 31 Januari 2012;
2. Bahwa pada tanggal 22 November 2008 Tergugat I telah melakukan Perjanjian Perikatan Jual beli Tanah dan Bangunan dengan Tergugat II sebagaimana Perjanjian Perikatan Jual beli Tanah dan Bangunan No. 1511/GSS-RH/2008 atas tanah dan bangunan yang terletak di blok V-09 No. 10 Perumahan raffles Hills Desa Jatikarya Kecamatan Jatisampurna Kota Bekasi yang selanjutnya mohon disebut sebagai objek sengketa;
3. Bahwa pada tanggal 31 Agustus 2009 Tergugat II telah membuat Berita Acara Serah Terima Rumah No. 1366/GSS-PJ/BA/VIII/09, dimana rumah tersebut telah diterima dan diserahkan kepada Tergugat I, dengan demikian secara de facto rumah tersebut sudah menjadi milik Tergugat I, namun ternyata belum ada balik nama sertifikat hak kepemilikan atas tanah objek sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat I sehingga sampai dengan saat ini sertifikat tanah dan bangunan objek sengketa masih atas nama Tergugat II;
4. Bahwa terhadap objek sengketa a quo menjadi hak Penggugat berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Utara No. 823/Pdt.G/2011/PA-JU tanggal 31 Januari 2012 halaman 9 dalam Rekonvensi angka 3 menyebutkan :

“bahwa terhadap gugatan Penggugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi telah mendapatkan kesepakatan dengan Penggugat Rekonvensi yang dituangkan dalam Surat Kesepakatan tertanggal 2 Desember 2011;

- Bahwa rumah yang terletak di Raffles Hills V9 No. 10 Cibubur atas nama Tergugat Rekonvensi (OSS I INDRA WARDHANI, SE) diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi” (i.c WIDI SAGITA ABADI, ST).

Bahwa oleh karena itu berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Utara a quo Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Penggugat bermaksud merealisasi Putusan Pengadilan Agama Jakarta Utara a quo dengan menghubungi Tergugat II agar sertifikat hak kepemilikan tanah dan bangunan objek sengketa dibalik nama ke atas nama Penggugat, namun ternyata Tergugat II menghambat dan meragukan legalitas beralihnya hak kepemilikan objek sengketa dari Tergugat I ke Penggugat berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Utara No. 823/Pdt.G/2011/PA-JU tanggal 31 Januari 2012;
6. Bahwa selanjutnya Penggugat berulang kali menghubungi Tergugat I agar menaati isi Putusan Pengadilan Agama Jakarta Utara No. 823/Pdt.G/2011/PA-JU tanggal 31 Januari 2012 dengan meminta Tergugat II agar merelalisasi Putusan Pengadilan Agama Jakarta Utara No. 823/Pdt.G/2011/PA-JU tanggal 31 Januari 2012 namun Tergugat I menghiraukan isi putusan a quo;
7. Bahwa perbuatan Tergugat I yang tidak menaati dan menghiraukan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Utara No. 823/Pdt.G/2011/PA-JU tanggal 31 Januari 2012 dan Perbuatan Tergugat II yang menghambat dan meragukan legalitas beralihnya hak kepemilikan objek sengketa dari Tergugat I ke Penggugat berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Utara No. 823/Pdt.G/2011/PA-JU tanggal 31 Januari 2012 sehingga merugikan kepentingan hukum Penggugat berupa tidak dapat memproses balik nama sertifikat hak kepemilikan objek sengketa ke atas nama Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
8. Bahwa karena gugatan ini diutamakan mengenai tuntutan atas obyek sengketa, maka agar Para Tergugat tidak mengulur-ulur waktu dalam mematuhi isi putusan ini, maka kiranya cukup beralasan apabila Para Tergugat dibebani membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (*lima juta rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan;
9. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang otentik/kuat, maka berdasarkan pasal 180 HIR, Penggugat mohon Kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kota Bekasi untuk menjatuhkan Putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voorbaar Bij Voorraad*) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas Penggugat mohon Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kota Bekasi, memanggil pihak-pihak ke persidangan dan menetapkan hari persidangan untuk itu selanjutnya mengambil putusan sebagai berikut :

Halaman 3 dari halaman 9 Putusan Nomor 498 / PDT / 2018 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan objek sengketa berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Utara No. 823/Pdt.G/2011/PA-JU tanggal 31 Januari 2012;
3. Menyatakan sebagai hukum perbuatan Para Tergugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Para Tergugat untuk memproses balik nama sertifikat hak kepemilikan tanah dan bangunan objek sengketa dari Tergugat II keatas nama Penggugat;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (*lima juta rupiah*) kepada Penggugat untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding maupun Kasasi;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili, pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

Bahwa Kiranya majelis hakim yang bijaksana Berkenan untuk tidak dapat menerima (*niet on vankelijke verklaad*) Gugatan Penggugat, karena alasan hukum sebagai berikut:

Bahwa eksepsi ini berkenan dengan tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Bekasi mengadili perkara aquo, berdasarkan ketentuan Hukum formal (acara), yaitu dalam hal tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Bekasi mengadili perkara yang di ajukan Penggugat, adalah bahwa Tergugat bertempat tinggal dan beralamat Jakarta Utara yang semestinya Gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh Penggugat melalui Pengadilan Wilayah Hukum dimana Tergugat bertempat ditempat kediamannya yang sebenarnya;

Bahwa Gugatan Penggugat adalah berdasarkan kepada putusan Pengadilan Agama Jakarta Utara , maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat di ajukan di Pengadilan Wilayah Jakarta Utara;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum Tergugat kemukakan diatas, sangat beralasan dan cukup bukti kiranya Majelis Hakim yang bijaksana Gugatan Penggugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

B . DALAM POKOK PERKARA

Bahwa semua Tergugat kemukakan pada bahagian eksepsi datas adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bahagian pokok perkara ini, Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang dengan tegas diakui dan di benarkan,

1. Bahwa yg menjadi acuan dari Gugatan Penggugat adalah putusan Pengadilan Agama Jakarta Utara , terutama tentang objek perkara , bahwa di dalam amar putusan Pengadilan Agama Jakarta Utara tentang objek perkara sekarang ini tidak ada suatu perintah dalam amar putusan yang menyatakan agar Tergugat untuk membalik namakan objek perkara kepada nama Penggugat. Jl. Arteri Kelapa Gading Rukan I he Fifty No. 01 Kelapa Gading Jakarta Utara Telp. (021) 88343970 Hp. 0813 8529 4199
2. Bahwa dalam amar putusan Pengadilan Agama Jakarta Utara dalam rekonvensi pada angka 2(dua) hanya menghukum Penggugat rekonvensi dan Tergugat rekonvensi untuk mentaati persetujuan yang telah di sepakati.
3. Bahwa kesepakatan antara Tergugat I dengan Penggugat pada angka I(satu) menyatakan bahwa rumah yang terletak di rafflees v9 no. 10 di cibubur yang tercatat atas nama pihak pertama (Ossi Indra Wardhani) diserahkan kepada pihak ke 2 (Widi Sagita Abadi. st)
4. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Agama Jakarta Utara yang menghukum Tergugat I untuk menyerahkan objek perkara sebagaimana kesepakatan telah Tergugat I serahkan kepada Penggugat.
5. Bahwa tidak benar para Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum , karena Tergugat I telah melaksanakan isi dari kesepakatan antara Tergugat I dengan Penggugat.
6. Bahwa petitung Gugatan Penggugat pada angka 4(empat) untuk Tergugat memproses baliknama sertifikat hak kepemilikan tanah dan bangunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa kepada Penggugat haruslah di tolak karena tidak ada di perjanjian dalam kesepakatan antara Tergugat dengan Penggugat.

Jawaban Tergugat II

1. Bahwa tidak benar Tergugat II menghambat untuk mengalihkan kepemilikan objek perkara kepada Penggugat, sepanjang semua ketentuan peraturan sudah di penuhi oleh Penggugat.
2. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas memohon majelis hakim memeriksa perkara ini memberikan keputusan yang berbunyi sebagai berikut:
 1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
 2. Menghukum Penggugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.
 3. Dan atau memohon putusan yang seadil adilnya.

Mengutip uraian tentang hal ini dan segala pertimbangan yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi, tanggal 20 Nopember 2017, Nomor 218 / Pdt.G / 2017 / PN. Bks yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebagai hukum Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan objek sengketa berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Utara No. 823/Pdt.G/2011/PA-JU tanggal 31 Januari 2012;
3. Menyatakan sebagai hukum perbuatan Para Tergugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Para Tergugat untuk memproses balik nama sertifikat hak kepemilikan tanah dan bangunan objek sengketa dari Tergugat II keatas nama Penggugat;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.760.000.- (satu juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah);

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi yang menyatakan bahwa pada tanggal 28 November 2017 para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 20 November 2017 Nomor 218 / Pdt.G / 2017 / PN. Bks untuk diperiksa dan diputus dalam tingkat banding ;

Halaman 6 dari halaman 9 Putusan Nomor 498 / 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

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi yang menyatakan bahwa pada tanggal 23 Februari 2018, pemberitahuan banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara sah dan seksama kepada Terbanding semula Penggugat ;

Membaca dan memeriksa dalam perkara ini, bahwa para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini tidak mengajukan memori banding ;

Membaca surat pemberitahuan untuk mempelajari berkas (inzage) Nomor: 218 / Pdt.G / 2017 / PN. Bks jo. Nomor: 113 / Bdg / 2017 / PN. Bks tanggal 23 Februari 2018 dan tanggal 09 Oktober 2018 kepada kedua belah pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara dengan seksama sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi di Bandung ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II, diajukan masih dalam tengang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini tidak mengajukan memori banding ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah mempelajari dan mencermati secara seksama berkas perkara yang memuat Berita Acara pemeriksaan persidangan dan surat-surat bukti, keterangan saksi serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 20 November 2017 Nomor 218 / Pdt.G / 2017 / PN. Bks, maka Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan

Halaman 7 dari halaman 9 Putusan Nomor 498 / 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

yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Majelis Hakim tingkat banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 20 November 2017 Nomor 218 / Pdt.G / 2017 / PN. Bks dapat dipertahankan dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II berada dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Mengingat Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini.

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 20 November 2017 Nomor 218 / Pdt.G / 2017 / PN. Bks yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00. (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

DEMIKIANLAH diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari ini : **SELASA** tanggal **13 NOVEMBER 2018**, oleh kami : **SYAFARUDDIN, S.H.** Hakim Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan **DR. DJERNIH SITANGGANG, Bc.Ip. S.H., M.H.** dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H. MUZAINI ACHMAD, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan mana diucapkan pada hari **RABU** tanggal **21 NOVEMBER 2018** oleh Ketua Majelis Hakim dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum dengan dibantu oleh **H. DEDE SOBARI, S.H., M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

DR. DJERNIH SITANGGANG, Bc.lp. S.H., M.H. **SYAFARUDDIN, S.H**

H. MUZAINI ACHMAD, S.H., M.H.

PANITERA PENGANTI

H. DEDE SOBARI, S.H., M.H.

Perincian Biaya :

- Meterai	Rp. 6.000,00.
- Redaksi Putusan	Rp. 5.000,00.
- Pemberkasan	<u>Rp.139.000,00</u>
J u m l a h		Rp.150.000,00. (Seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 9 dari halaman 9 Putusan Nomor 498 / PDT / 2018 / PT.BDG



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

Halaman 10 dari halaman 9 Putusan Nomor 498 / 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)

Halaman 10