



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

**NOMOR 112/Pdt/2015/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 :

**FEBBY OLIVIA WIJAYA,**

Beralamat di Jalan Harmoni Blok BI No.8, Rt.01/014, Desa/Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : AGUS SURIPNO, SH., AMBARI, SH., dan JOKO NURWANTO,SH., Advokat & Penasehat Hukum pada Padepokan Pandowo Limo, Advocates & Solicitors, Legal Consultants, beralamat di Jl. Rawasari Timur II No.14, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 06 Desember 2014, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 11 Desember 2014 No. 504/Pdt/2014, yang selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING SEMULA TERGUGAT;**

### **LAWAN**

**TAN KUSIADI,**

Beralamat di Jalan Kramat Jaya Baru H 3/437, Rt. 013/010, Keluhan Johar Baru, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi Kuasa kepada SURYANTO GULTOM, SH., LONA M.M. GULTOM, SH., dan EKA RAHMAWATI, SH., Advokat & Penasehat Hukum, berkantor di Jl.K.H. Wahid Hasyim No.194, gedung TII, Jakarta Pusat 10250, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Januari 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 14 Januari 2015 No. 24/Pdt/2015, yang selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING SEMULA PENGUGAT ;**

Pengadilan Tinggi tersebut :

Setelah membaca berkas perkara maupun surat-surat lain yang berkenaan dengan perkara ini sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ;

Halaman 1 dari 8, Putusan Nomor 112/Pdt/2015/PT.Bdg.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 124/Pdt.G/2014/PN.Cbi. tanggal 01 Desember 2014 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

### DALAM KONVENSI.

### DALAM PROVISI.

- Menolak gugatan Provisi Penggugat seluruhnya

### DALAM EKSEPSI.

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya

### DALAM POKOK PERKARA.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat bersalah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang sah atas Sertifikat Hak Milik No.180/Empang atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Pahlawan gang Masjid No.1 Rt.004/09 Kelurahan Empang Kecamatan Kota Bogor Selatan Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai Jln. Harmoni Blok B-1 No.8 RT.001/RW.014 Kelurahan Ciapus Kecamatan Ciomas Kabupaten Bogor. ;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan rumah yang terletak di Jl. Pahlawan gang Masjid No.1 Rt.004/09 Kelurahan Empang Kecamatan Kota Bogor Selatan Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai Jln. Harmoni Blok B-1 No.8 RT.001/RW.014 Kelurahan Ciapus Kecamatan Ciomas Kabupaten Bogor.;
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.180/Empang atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Pahlawan gang Masjid No.1 Rt.004/09 Kelurahan Empang Kecamatan Kota Bogor Selatan Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan sertifikat Hak Milik No.529 rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai Jln. Harmoni Blok B-1 No.8 RT.001/RW.014 Kelurahan Ciapus Kecamatan Ciomas Kabupaten Bogor ;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

### DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;

Halaman 2 dari 8, Putusan Nomor 112/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

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.171.000,- (satu juta seratus tujuh puluh satu ribu rupiah) ;

Mengingat, akan Akta/ Surat Pernyataan permohonan Banding Nomor : 124/Pdt.G/2014/PN.Cbi. yang dibuat oleh Panitera / Sekretaris Pengadilan Negeri Cibinong yang menerangkan, bahwa pada tanggal 11 Desember 2014 Pembanding semula Tergugat, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 124/Pdt.G/2014/PN.Cbi. tanggal 01 Desember 2014, permohonan banding mana telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 21 Januari 2015 dengan seksama ;

Memperhatikan memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat pada tanggal 02 Januari 2015, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 09 Januari 2015, memori banding tersebut telah diberitahukan secara resmi dan patut kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 21 Januari 2015 ;

Memperhatikan kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 29 Januari 2015, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 29 Januari 2015, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara resmi dan patut kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 20 Pebruari 2015 ;

Memperhatikan relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (*Inzage*) Nomor. 124/Pdt.G/2014/PN.Cbn. yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas permintaan dari Pengadilan Negeri Cibinong, yang menyatakan telah memberitahukan dan memberi kesempatan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 21 Januari 2015, dan kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 26 Januari 2015, untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung ;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Cibinong dijatuhkan pada tanggal 01 Desember 2014 dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Tergugat. Selanjutnya pada tanggal 11 Desember 2014, Pembanding semula Tergugat mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri tersebut.

Halaman 3 dari 8, Putusan Nomor 112/Pdt/2015/PT.Bdg.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian permohonan banding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang ditentukan oleh undang-undang, sehingga permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa oleh karena akibat kekeliruan Terbanding/ Penggugat yang tidak secara lengkap dan sempurna dalam mengajukan gugatan sesuai uraian eksepsi Pembanding/ Tergugat tersebut diatas, maka menurut hukum dalil-dalil gugatan Terbanding/ Penggugat tidak dapat dibuktikan dan akhirnya gugatan *a quo* sangat dipaksakan karena kurang lengkap pihak-pihak yang digugat, maka atas kekeliruan tersebut sudah selayaknya membatalkan pertimbangan hukum *judex factie* mengenai eksepsi gugatan Terbanding/ Penggugat kurang pihak dan untuk selanjutnya menyatakan gugatan Terbanding/ Penggugat tidak dapat diterima (N.O.).
- Bahwa *judex factie* telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukumnya karena kenyataannya dalam persidangan telah ditemukan fakta hukum bahwa gugatan Terbanding/ Penggugat hanya sekedar akal-akalan dan cerita saja yang tidak didukung oleh bukti-bukti yang akurat dan otentik, hal tersebut terungkap sebagaimana vide Bukti P- 1 s/d. Bukti P- 18 dimana ditemukan fakta hukum bahwa tidak ada satu bukti-*pun* yang dapat membuktikan bahwa Terbanding/ Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas bidang-bidang tanah sengketa, sedangkan berdasarkan vide Bukti T- 1 s/d. 13 ditemukan fakta hukum bahwa secara yuridis formil Pembanding/ Tergugat adalah sebagai pemilik sah atas bidang-bidang tanah sengketa, sehingga karenanya pertimbangan hukum *judex factie* patut untuk dibatalkan untuk selanjutnya menolak gugatan Terbanding/ Penggugat.

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Terbanding semula Penggugat adalah Pembeli yang sah yaitu membayar lunas kedua objek perkara *a quo*, dengan cara pembayaran transfer dan tunai berdasarkan bukti surat P-4, P-9, P-3, dan P-18 dengan kesepakatan meminjam nama Pembanding untuk dicatatkan dalam Sertifikat kedua objek perkara *a quo*, dan sebagai Pemilik yang sah atas kedua objek perkara *a quo* dan bukti surat P-11, P-12, P-13, P-14, P-15 dan P-16 dengan melakukan pembangunan dan renovasi rumah/bangunan dengan seluruhnya dibayar dengan uang Terbanding semula Penggugat.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Jual beli kedua objek perkara a quo dalam Akta Jual Beli adalah tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum, yaitu berdasarkan hal-hal berikut :
  - Tergugat bukan Pembeli yang sah dan Tergugat bukanlah Pembeli yang sah berdasarkan pasal 1457 KUHPdt, sehingga Tergugat tidak dapat menandatangani Akta Jual Beli objek perkara a quo dan dicatat sebagai Pemilik pada Sertifikat.
- Bahwa berdasarkan peraturan dan undang-undang yang berlaku seperti yang telah dijelaskan diatas pada huruf A dan huruf B, maka sudah sepantasnya Jual Beli terhadap kedua objek perkara a quo dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.
- Gugatan Pembanding semula Tergugat sudah jelas dan dapat dibuktikan dalam persidangan perincian fakta-fakta hukum yang didalilkan sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pembanding semula Tergugat :
- Bahwa walaupun Tergugat sudah mengetahui dan menyepakati tanah dan bangunan in casu rumah yang teletak di Jalan Pahlawan Gg. Masjid No. 1 RT. 004, RW. 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan juga tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 No. 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor adalah milik Penggugat akan tetapi tetap saja Tergugat menguasai dan tidak mau mengembalikan sertifikat-sertifikat atas tanah bangunan tersebut kepada Penggugat, malah berusaha menjual salah satunya tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat maka Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Pembanding semula Tergugat adalah Menguasai objek perkara a quo yang dibuktikan adalah milik Terbanding semula Penggugat dari Fakta dan Peristiwa pada sidang pemeriksaan setempat.
- Bahwa sudah tepat pertimbangan hukum judex factie yang menyatakan "Penggugat menggugat hanya Tergugat dikarenakan, hubungan hukum ini terjadi antara Penggugat dan Tergugat dan objek sengketa atas nama Tergugat semua, sehingga sudah tepat bila gugatan diajukan kepada Tergugat saja". Dalam persidangan telah dapat dibuktikan hal-hal yang digugat dan didalilkan oleh Terbanding semula Penggugat, dimana Terbanding semula Penggugat mendalilkan Pembanding semula Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena telah mengambil hak milik Terbanding semula Penggugat, yang dalam persidangan sudah dapat dibuktikan kebenaran dalil-dalil tersebut bahwa Pembanding semula Tergugat dibuktikan oleh saksi-saksi yang merupakan adalah penjual asal disertai dengan alat bukti surat. Bahwa Terbanding semula Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum untuk turut menggugat penjual asal kedua objek perkara yang tidak merugikan Terbanding semula Penggugat, lagipula dalam pemeriksaan perkara Para Penjual Asal

Halaman 5 dari 8, Putusan Nomor 112/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

diikutsertakan sebagai saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat untuk membuktikan dalil-dalilnya sehingga peristiwa hukum yang didalilkan oleh Tergugat semula Penggugat menjadi jelas;

- Bahwa sudah benar yang keputusan judex factie untuk menolak eksepsi Pembanding semula Tergugat dengan pertimbangan "Materi eksepsi ini sudah masuk dalam materi pokok perkara yang akan dipertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara"
- Pembanding semula Tergugat tidak dapat menyangkal dan membantah peristiwa dan perbuatan yang terjadi hanya mendalilkan Sertifikat Hak Milik a quo dalam gugatan adalah sebuah akta otentik tanpa mengajukan bukti-bukti yang mematahkan dalil Terbanding semula Penggugat bahkan tidak mengajukan saksi sekalipun dalam persidangan judex factie telah menyarankan untuk mengajukan saksi, maka keputusan Judex Factie untuk mencari kebenaran materil dan kebenaran formil dalam proses persidangan adalah tindakan yang arif dan bijaksana, sangatlah tepat untuk memberikan kepastian hukum.
- Penjual asal tanah dan rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 No. 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor yaitu saksi D. Aviv Alviansyah menyatakan di muka sidang "di kantor notaris, saksi hanya menandatangani blanko kosong, dan tidak dijelaskan untuk apa. Akan tetapi saksi melakukan penandatanganan pada blanko kosong tersebut atas perintah Terbanding semula Penggugat, saksi menjual tanah dan rumah miliknya kepada Terbanding semula Penggugat karena saksi mengalami bangkut kemudian dibuatlah perjanjian antara saksi dengan Terbanding semula penggugat dengan ditandatanganinya Surat Pernyataan bukti P-9"
- Jual beli tanah dan bangunan tersebut tidak sah karena menurut kesaksian Penjual Asal sendiri bahwa Pembanding semula Tergugat bukanlah Pembeli yang sah atas tanah dan bangunan melainkan hanya dipinjam namanya saja, sedangkan Terbanding semula Penggugat sebagai Pembeli yang sah tidak dapat menguasai tanah dan bangunanya karena **dikuasai oleh Pembanding semula Terbanding tanpa alas hak.**
- Apa yang dinyatakan di muka sidang dan dilakukan dengan acara sidang terbuka untuk umum dan berita acara pemeriksaan sudah dicatatkan oleh Panitera Pengganti/petugas dan tidak disanggah dan dibantah oleh pihak lain termasuk Pembanding semula Tergugat, adalah sebuah kebenaran yang tidak perlu pembuktian lagi dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinog Nomor 124/PDT.G/2014/PN. Cbi tanggal 1 Desember 2014;

Halaman 6 dari 8, Putusan Nomor 112/Pdt/2015/PT.Bdg.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 124/Pdt.G/2014/PN.Cbi. tanggal 01 Desember 2014, Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Hukum peradilan tingkat pertama dalam putusannya karena telah tepat dan benar dan telah dipertimbangkan berdasarkan atas fakta-fakta hukum yang diperoleh dipersidangan yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya dan telah sesuai dengan keadaan-keadaan dan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum Peradilan tingkat pertama, maka pertimbangan-pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa mengenai memori banding dari Pembanding semula Tergugat, oleh karena apa yang dikemukakan dalam memori banding tersebut, menurut Pengadilan Tinggi tidak terdapat hal-hal yang baru, dan semuanya telah turut dipertimbangkan dalam putusan tingkat pertama, maka memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi dan dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 124/Pdt.G/2014/PN.Cbi. tanggal 01 Desember 2014, tetap dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Tergugat tetap dinyatakan pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul di kedua tingkat peradilan dan ditingkat banding akan dicantumkan dalam amar putusan ini ;

Mengingat ketentuan-ketentuan dari Undang-Undang yang bersangkutan ;

## **M E N G A D I L I :**

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 124/Pdt.G/2014/PN.Cbi. tanggal 01 Desember 2014, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Halaman 7 dari 8, Putusan Nomor 112/Pdt/2015/PT.Bdg.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DEMIKIANLAH diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari **SENIN** tanggal **04 MEI 2015**, oleh kami : **FRITZ JOHN POLNAYA, SH.MH.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung selaku Ketua Majelis, dengan **FIRZAL ARZY, SH.MH.**, dan **LEONARDUS BUTAR BUTAR,SH.MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 16 Maret 2015 Nomor : 112/PEN/PDT/2015/PT.Bdg., ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan pada hari itu juga dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **EMMY NOVA ELIZAR,SH.MH.**, Panitera Pengganti, tetapi tanpa hadirnya pihak-pihak yang berperkara.

## HAKIM ANGGOTA

## HAKIM KETUA

**FIRZAL ARZY, SH.MH.,**

**FRITZ JOHN POLNAYA, SH.MH.,**

**LEONARDUS BUTAR BUTAR,SH.MH.,**

**PANITERA PENGGANTI**

**EMMY NOVA ELIZAR,SH.MH.,**

### Perincian Biaya :

- Materai .....	Rp. 6.000,-
- Redaksi .....	Rp. 5.000,-
- Pemberkasan .....	<u>Rp. 139.000,-</u>
<b>J u m l a h</b>	<b>Rp. 150.000,-</b>

( seratus lima puluh ribu rupiah )