



**PUTUSAN**

Nomor :579/PDT/2020/PT.BDG.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

**DEDY SURYADI**, pekerjaan sebagai karyawan swasta, bertempat tinggal di  
Lingkar Cipayung RT.010/RW.001, Kelurahan Abadijaya,  
Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, untuk selanjutnya  
disebut sebagai **Pembanding** semula **Tergugat**;

Melawan ;

**ANDIKA RAHMAN TAGOR**, beragama Islam, Jenis kelamin Laki-Laki,  
Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Discovery  
Fiore Blok D 08, Bintaro Jaya, Kelurahan Parigi,  
Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan,  
untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula  
**Penggugat**;

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

Telah Membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 27 Oktober 2020 Nomor :579/PDT/2020/PT.BDG. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara perdata Nomor 37/Pdt.G/2020/PN.Dpk.dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

**TENTANG DUDUK PERKARANYA:**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 24 Februari 2020, dibawah Register Perkara No. 37/Pdt.G/2020/PN.Dpk, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

**PARA PIHAK DAN KOMPETENSI PENGADILAN**

1. Bahwa sesuai teori "legitima persona standi in judicio" maka Penggugat berhak menarik pihak yang dianggap perlu dilibatkan dalam perkara ini;

*Halaman 1 dari 18 halaman, Putusan No.579/PDT/2020/PT.BDG.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997 Nomor 3909 K/Pdt.G/1994 yang menggariskan bahwa "adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara";
3. Bahwa Tergugat adalah seorang pribadi yang beralamat di Lingkar Cipayung RT.010/RW.001, Kelurahan Abadijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok sebagaimana yang disebut Tergugat di dalam Gugatan Penggugat di dalam Perkara Nomor 89/Pdt.G/2018/PN.DPK;
4. Bahwa sesuai dengan Pasal 118 ayat (1) HIR maka sudah sesuai apabila gugatan ini diajukan ke Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Depok;

## DALAM POKOK PERKARA

### Hak dan Kedudukan Penggugat

5. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan dengan dasar legalitas kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor: 04179 yang terletak di Jalan Ampel Raya RT.01/RW.01 Kelurahan Abadijaya Kecamatan Sukmajaya (Objek Perkara);
6. Bahwa kepemilikan Penggugat atas Sertifikat Hak Milik Nomor 04179 diperoleh dan dibeli dari Nina Juliana berdagarkan Akta Jual Beli Nomor 16/2016 tertanggal 27 Juni 2016 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Yulianti Rosida, S.H;

### Mengenai Hilangnya Hak Tergugat atas Tanah dan Bangunan.

7. Bahwa Tergugat telah menjual tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 04179 yang terletak di Jalan Ampel Raya RT.01/RW.01 Kelurahan Abadijaya Kecamatan Sukmajaya kepada Nina Juliana;
8. Bahwa jual beli antara Tergugat dengan Nina Juliana tertuang di dalam Akta Jual Beli Nomor 21/2011 tertanggal 23 Februari 2011 dibuat di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Ahmad Budiarto;
9. Bahwa selanjutnya jual beli antara Nina Juliana dengan Tergugat sebagaimana tertuang di dalam AJB 21/2011 sudah sesuai prosedur, tercatat di badan Pertanahan nasional dan ada transaksi pembayaran pajak yaitu:
  - a. Surat Setoran Pajak atas nama Dedi Suryadi (Penggugat I) sebesar Rp.20.550.000,- (dua puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) mengenai pembayaran PPH 5% (lima persen) atas transaksi jual beli tanah dan bangunan sebagaimana tercantum di dalam SHM 04179;

Halaman 2 dari 18 halaman, Putusan No.579/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama Nina Juliana (Tergugat I) sebesar Rp.17.550.000,- (tujuh belas juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) terkait transaksi jual beli tanah dan bangunan sebagaimana tercantum di dalam SHM 04179;
- c. Bukti penerimaan surat Kementrian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak Kantor Wilayah DJP Jawa Barat II Kantor Pelayanan Pajak Pratama Depok Nomor: 0000453/412/feb/2011 tanggal 11 Februari 2011 atas nama Dedi Suryadi;
- d. Surat Pemberitahuan pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013 atas nama Nina Juliana (Tergugat I) tanah dan bangunan sebagaimana tercantum di dalam SHM 04179 dengan nilai NJOP sebesar Rp.404.580.000,- (empat ratus empat juta lima ratus delapan puluh juta rupiah);

## KEJADIAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

10. Bahwa Tergugat pernah mengajukan gugatan kepada Nina Juliana dan kawan-kawan sebagaimana tertuang di dalam perkara dengan nomor 106/Pdt.G/2013/PN.Dpk yang pada intinya meminta pembatalan Akta Jual Beli Nomor 21/2011 tertanggal 23 Februari 2011 dibuat di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Ahmad Budiarto;
11. Bahwa terhadap perkara nomor 106/Pdt.G/2013/PN Dpk tersebut sudah diperiksa dan diputus tanggal 10 Juli 2014 dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Konpensasi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat 1, Tergugat I, Tergugat VI, Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan para Penggugat untuk seluruhnya.

Dalam Rekonpensasi:

- Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Rekonpensasi untuk sebagian;
- Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 21/2011 tanggal 23 Pebruari 2010 adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan Akta Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 11 tanggal 29 Pebruari 2013 adalah sah menurut hukum;

*Halaman 3 dari 18 halaman, Putusan No.579/PDT/2020/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

- Menolak untuk selain dan selebihnya;

Dalam Kompensi dan Rekompensi:

- Menghukum kepada Para Penggugat Kompensi Para Tergugat Rekompensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 4.316.000,- (empat juta tiga ratus enam belas ribu rupiah);

12. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Depok tersebut, sudah dilakukan upaya hukum banding sebagaimana Register Perkara Nomor : 492/Pdt/2014/PT.Bdg dan telah mendapat putusan dari Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung dengan amar sebagai berikut:

- a. menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II/Para Penggugat;
- b. menguatkan putusan pengadilan Negeri Depok tanggal 10 Juli 2014 Nomor 106/Pdt. G/2013/PN.DPK yang dimohonkan banding tersebut;
- c. Menghukum Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp. 150.000,-

13. Bahwa para pihak tidak mengajukan upaya hukum terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut dan sehingga Perkara Nomor: 106/Pdt.G/2013/PN.DPK Jo. 492/PdV2014/PT.Bdg telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

14. Bahwa pada tahun 2016, Tergugat kembali mengajukan gugatan dengan Perkara Nomor: 233/Pdt.G/2017/PN.Dpk., yang mana kali ini Penggugat ikut masuk sebagai pihak Tergugat VII ;

15. Bahwa petitum di dalam Gugatan yang pernah diajukan oleh Tergugat dalam perkara nomor 233/Pdt.G/2016/PN.DPK pada intinya ialah sebagai berikut :

- a. Menyatakan batal Akta Jua) Beli Nomor 21/2011 tertanggal 23 Februari 2011 dibuat di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Ahmad Budjarto;
- b. Menyatakan batal Akta Jual Beli Nomor 16/2016 tertanggal 27 Juni 2016 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Yulianti Rosida, S.H.

*Halaman 4 dari 18 halaman, Putusan No.579/PDT/2020/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

16. Bahwa perkara nomor 233/Pdt,G/2016/Pn.Dpk tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim dan dibacakan di dalam sidang pada tanggal 29 Nopember 2017 dengan amar putusan sebagai berikut :Dalam Konpensi:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I, Tergugat V, Tergugat VI, tergugat VII dan Turut Tergugat V.

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) Dalam Rekonpensi:
- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

Dalam Konpensi dan Rekonpensi:

- Menghukum Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya dalam perkara ini sebesar RP. 3.576.000,- (tiga juta lima ratus tujuh puluh enam ribu rupiah).

17. Bahwa para pihak tidak mengajukan upaya hukum terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut dan sehingga Perkara Nomor: 233/Pdt.G/2016/PN.DPK jo. 342/PDT/2019/PT.BDG telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

18. Bahwa selanjutnya Tergugat kembali mengajukan gugatan dengan Perkara No. 89/Pdt.G/2018/PN Dpk, hal mana kembali mempersoalkan keabsahan Akta Jual Beli Nomor: 21/2011 yang mana sudah pernah diperiksa dan diputus pada sidang terdahulu sebagaimana telah disebutkan di atas;

19. Bahwa dalam perkara nomor 89/Pdt.G/2018/PN Dpk, Penggugat ikut masuk ke dalam perkara sebagai pihak Tergugat Intervensi.

20. Bahwa Perkara nomor 89/Pdt.G/2018/Pn.Dpk telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Depok dengan amar putusan sebagai berikut :Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi dari Tergugat Intervensi dengan alasan gugatan Penggugat Nebis In Idem;
- Menolak eksepsi Tergugat Intervensi untuk selain dan selebihnya Dalam Pokok Perkara;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

*Halaman 5 dari 18 halaman, Putusan No.579/PDT/2020/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

- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara,
- 21. Bahwa saat ini Tergugat masih menguasai tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara dalam perkara aquo, 3 (tiga) perkara di pengadilan negeri Depok yang sudah disidangkan tidak dapat menyadarkan Tergugat untuk dapat ikhlas untuk meninggalkan rumah yang sudah dibeli dan dimiliki secara sah oleh Penggugat.
- 22. Bahwa pada tanggal 21 Juni 2012 Tergugat sudah pernah membuat surat kesanggupan untuk keluar dari rumah tersebut, namun hingga saat ini tidak juga dilakukan oleh Tergugat.
- 23. Upaya mediasi dan pendekatan secara personal pernah dilakukan oleh Penggugat untuk mengeluarkan Tergugat dari rumah tersebut namun dibalas oleh Tergugat dengan mengusir kedatangan Penggugat dengan menggunakan ormas-ormas dalam jumlah yang banyak sehingga Penggugat merasa kewalahan dan tidak berani untuk datang ke rumahnya sendiri.

## PERBUATAN MELAWAN HUKUM

- 24. Perbuatan melawan hukum merupakan perikatan yang berasal dari undang-undang akibat dari perbuatan manusia yang melawan hukum. Selanjutnya, untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum, maka dapat dilihat pada dua ketentuan yaitu Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;
- 25. Pada Pasal 1366 KUH Perdata yang menyatakan bahwa setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatiannya;
- 26. Melalui Amst Hoge Raad (Mahkamah Agung Belanda) tanggal 31 Januari 1919 menyatakan bahwa pengertian perbuatan melawan hukum di Pasal 1401 KUH Perdata, termasuk pula suatu perbuatan yang melanggar hak-hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum seseorang, atau bertentangan dengan kesusilaan. Sebelum adanya Arrest tersebut, pengertian perbuatan melawan hukum, yang diatur pada Pasal 1365 KUHPerd8 (Pasal 1401 KUH Perdata Belanda) hanya ditafsirkan secara sempit. Perbuatan melawan hukum

*Halaman 6 dari 18 halaman, Putusan No.579/PDT/2020/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

adalah tiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena Undang-Undang (onwetmatig), tidak dapat mengajukan perbuatan melawan hukum dan meminta ganti kerugian apabila tidak disebutkan secara jelas pasal berapa dan undang-undang mana yang telah dilanggar;

27. Menentukan perbuatan dapat dikategorikan perbuatan harus dilihat dari unsur-unsur yang memenuhi ke dalam perbuatan melawan hukum.

Unsur unsur perbuatan melawan hukum yakni:

- a. Adanya perbuatan melawan hukum;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Ada kesalahan;
- d. Ada kerugian;
- e. Ada hubungan kausal antara kerugian dengan kesalahan.

28. Bahwa apabila dikaitkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Adanya Perbuatan

Bahwa Tergugat tetap menguasai rumah yang bukan lagi menjadi milik Tergugat.

- b. Perbuatan Terhadap Melawan Hukum

Bahwa perbuatan Tergugat yang tetap menguasai rumah yang bukan haknya sudah melawan isi putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap, yang mana hakim Pengadilan Negeri Depok telah memutuskan jual beli antara Tergugat dengan Nina Juliana sebagaimana dituangkan di dalam AJB nomor 21/2011 sudah sah secara hukum, dan AJB antara Nina Juliana dengan Penggugat sebagaimana dituangkan di dalam AJB nomor 16/2016 telah dinyatakan sah secara hukum.

- c. Kesalahan

Bahwa kesalahan ini merupakan adanya kesadaran dari seseorang akan sebuah konsekuensi yang harus diterima dari setiap perbuatannya. Tindakan Tergugat secara sadar mengetahui adanya putusan hakim bahkan 2 (dua) diantaranya diputus nebis in idem artinya selalu memperkarakan hal yang sama.

- d. Ada kerugian

Bahwa akibat tindakan Tergugat yang tidak bersedia keluar dari rumah tersebut telah merugikan Penggugat yang tidak dapat memanfaatkan rumah yang telah sah menjadi milik Penggugat

*Halaman 7 dari 18 halaman, Putusan No.579/PDT/2020/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)



- e. Ada hubungan kausal antara kerugian dengan kesalahan

Bahwa akibat kesalahan yang disadari konsekuensinya oleh Tergugat sehingga berakibat Penggugat tidak dapat menikmati rumah tersebut, apabila Tergugat paham dan mematuhi akan konsekuensinya, maka seharusnya Tergugat tidak lagi menguasai rumah milik Penggugat;

**KERUGIAN MATERIIL**

29. Bahwa tindakan-tindakan Tergugat sebagaimana diuraikan diatas telah menimbulkan kerugian nyata terhadap Penggugat dimana Penggugat yang telah banyak mengeluarkan uang, pikiran, tenaga untuk dapat membuat Tergugat keluar dari rumahnya;
30. Bahwa Penggugat tidak dapat menguasai rumah yang telah dibelinya tersebut melalui Akta Jual Beli Nomor 16/2016 tertanggal 27 Juni 2016 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Yulianti Rosida, S.H;
31. Bahwa terhadap proses Akta Jual Beli tersebut ada biaya yang harus dikeluarkan untuk biaya-biaya notaris/PPAT yakni sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);
32. Akibat adanya perkara nomor 233/Pdt.G/2017/PN.Dpk, dimana Penggugat ikut dalam pihak perkara maka Penggugat harus mengeluarkan biaya jasa hukum kepada Advokat sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
33. Bahwa saat rumah tersebut direbut kembali oleh Tergugat secara paksa, ada bagian-bagian rumah yang rusak seperti pintu, tembok kamar mandi, tembok samping rumah dan perbaikan-perbaikan lainnya sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
34. Barang-barang milik Penggugat yang hilang seperti W, jaket, speaker dengan total nilai sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
35. Oleh karena itu, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Depok agar menghukum Tergugat untuk membayarkan kerugian materiil tersebut sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) yang dibayarkan secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat;
36. Bahwa Penggugat juga meminta kepada Majelis Hakim agar memerintahkan Tergugat untuk keluar dari rumah yang dimiliki oleh Penggugat sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 04179 yang terletak di Jalan Ampel Raya RT.01/RW.01 Kelurahan Abadijaya Kecamatan Sukmajaya.





**KERUGIAN IMMATERIIL**

37. Bahwa selain kerugian materiil yang telah diuraikan diatas, Penggugat juga telah mengalami kerugian immateriil atas perbuatan-perbuatan Tergugat yang juga bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketertiban umum, sebagai berikut :
38. Kerugian immateriil yang bersumber dari hilangnya potensi sewa rumah yang harusnya diperoleh oleh Penggugat yang mana sudah ada calon penyewa dari rumah dengan nilai sewa Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) untuk masa sewa 3 (tiga tahun).
39. Kerugian immateriil yang bersumber dari hilangnya potensi Penggugat mendapatkan Kredit dari Bank untuk modal kerja dimana Rumah tersebut sebagai jaminan di bank sehingga Penggugat kehilangan kesempatan modal kerja dan hasil dari keuntungan pekerjaan yang direncanakan sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
40. Dan kerugian-kerugian lainnya yang tidak dapat terhitung akibat kehilangan pekerjaan yang disebabkan kesalahan dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat;
41. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, sangat beralasan kiranya tuntutan Penggugat untuk menuntut Tergugat untuk membayar ganti rugi immateriil yang diperkirakan sebesar Rp.5.090.000.000,- (lima milyar sembilan puluh juta rupiah) yang dibayarkan secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat, ditambah denda sebesar 6% (enam persen) per tahun atas keterlambatan pembayaran terhitung sejak gugatan ini didaftarkan hingga dilakukannya pelunasan;

**TUNTUTAN PUTUSAN PROVISI**

42. Bahwa dikhawatirkan selama perkara ini diperiksa di pengadilan, Tergugat melakukan tindakan yang dapat mengakibatkan kerugian Penggugat semakin besar, hal mana sudah mulai dilakukan Tergugat tetap menguasai tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor: 04179 yang terletak di Jalan Ampel Raya RT.01/RW.01 Kelurahan Abadijaya Kecamatan Sukmajaya, sehingga Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk terlebih dahulu menjatuhkan putusan provisi yakni dengan memerintahkan Tergugat untuk keluar dari tanah dan bangunan tersebut;



43. Bahwa mengingat bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah bukti-bukti yang sah, kuat, jelas dan otentik, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim agar putusan pengadilan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaarbijvoorraad verklaard*), walaupun ada bantahan, perlawanan (*verzet*), banding atau kasasi;

Maka berdasarkan hal-hal, dalil-dalil, bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang dikemukakan di atas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok agar sudi kiranya dapat berkenan mengabulkan gugatan Penggugat dengan amar Putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi

1. Menerima dan mengabulkan permohonan provisi Penggugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada perlawanan, permohonan banding atau kasasi (*uitvoerbaar Bij Voorraad*);

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan di yang terletak di Jalan Ampel Raya RT.01/RW.01 Kelurahan Abadijaya Kecamatan Sukmajaya sebagaimana tertuang di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 04179;
3. Menyatakan sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 04179 atas nama Penggugat dengan surat ukur Nomor 1719/Abadijaya/1999 tanggal 23 Oktober 1999 seluas 795 m2 adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) akibat kesalahan yang dilakukan Tergugat tetap menguasai hak milik Penggugat sebagaimana tertuang di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 04179 yang terletak di Jalan Ampel Raya RT.01/RW.01 Kelurahan Abadijaya Kecamatan Sukmajaya;
5. Menghukum dan Memerintahkan Tergugat beserta keluarganya untuk menyerahkan dalam keadaan kosong serta kondisi baik kepada Penggugat tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Ampel Raya RT.01/RW.01 Kelurahan Abadijaya Kecamatan Sukmajaya sebagaimana tertuang di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 04179;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi Materiil atas hilang dan rusaknya barang milik Penggugat sebesar Rp. 225.000.000,- (dua



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus lima puluh juta rupiah) dan dibayarkan secara tunai dan langsung kepada Penggugat;

7. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 5.090.000.000,- (lima milyar sembilan puluh juta rupiah) yang dibayarkan secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat ditambah dengan bunga keterlambatan sebesar 6% (enam persen) per tahun dihitung sejak tanggal gugatan ini terdaftar di Pengadilan Negeri Depok sampai dengan tanggal pelunasan;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan menyerahkan tanah dan bangunan (rumah yang terletak di Jalan Ampel Raya RT.01/RW.01 Kelurahan Abadijaya Kecamatan Sukmajaya sebagaimana tertuang di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 04179 kepada Penggugat;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad verklaard*) walaupun ada bantahan, perlawanan (*verzet*), banding dan kasasi;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 09 Juni 2020 yang dibacakan dalam persidangan tanggal 09 Juni 2020, yang pada pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut :

## EKSEPSI :

### 1. GUGATAN NEBIS IN IDEM

- a. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam Gugatan, kecuali apa yang diakui secara jelas dan terang oleh Tergugat;
- b. Bahwa perkara yang sedang berjalan saat ini sudah diperiksa dan diputus Pengadilan Negeri Kota Depok dengan Nomor Perkara 106/Pdt.G/2013/PN.Dpk jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 492/Pdt/2014/PT.Bdg juga Perkara Nomor 233/Pdt.G/2016/PN.Dpk jo 342/PDT/2019/PT.BDG telah memiliki kekuatan hukum tetap maka dinyatakan Nebis In Idem;

Halaman 11 dari 18 halaman, Putusan No.579/PDT/2020/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)



- c. Bahwa menurut Pasal 1917 ayat 2 KUHPdata yang dimana menjadi rujukan Nebis In Idem, haruslah memenuhi tiga hal secara kumulatif, yakni :
- Tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama ;
  - Diajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama ;
  - Dalam hubungan yang sama.
- d. Bahwa mengenai gugatan yang didasarkan pada alasan atau dalil gugatan yang sama dan mempersoalkan objek gugatan yang sama.

**2. MENGENAI GUGATAN OBSCUUR LIBEL**

- a. Bahwa Tergugat menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak jelas dan tidak konsisten, dikarenakan Ketika suatu permasalahan sengketa kepemilikan sudah dinyatakan inkrah dan objek sengketa dikuasai oleh pihak yang kalah dalam sengketa tersebut, seharusnya Penggugat mengajukan Permohonan Eksekusi bukan menggugat Kembali dengan perihal Gugatan Melawan Hukum ;
- b. Bahwa sifat Putusan hakim itu bersifat Deklatoir dan eksekutorial, merujuk pada putusan-putusan terdahulu yang didalilkan oleh Penggugat tidak ada satu pun putusan yang memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan dalam keadaan kosong ;
- c. Bahwa Penggugat dalam point a diatas tidak seharusnya melayangkan gugatan perbuatan melawan hukum, namun melakukan permohonan eksekusi atas putusan-putusan yang dianggap oleh Penggugat sudah berkekuatan hukum tetap atau inkraht ;

**POSITA**

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Bahwa Penggugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang disampaikan oleh Turut Tergugat dalam Jawabannya, kecuali apa yang diakui secara jelas dan terang oleh Penggugat;
- Bahwa terhadap Gugatan Penggugat mendalilkan seumua peristiwa persidangan yang terdahulu dianggap memiliki kekuatan hukum tetap, hal itu menyatakan jika dalil gugatan yang diajukan oleh penggugat sudah diajuan pada persidangan terdahulu dengan nomor perkara yang disebutkan oleh Penggugat ;
- Bahwa berdasarkan sifat putusan hakim, putusan-putusan terdahulu sifatnya hanya Deklarator ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Putusan Deklarator (*Declatoir Vonnis*) adalah pernyataan hakim yang tertuang dalam putusan yang dijatuhkan, tanpa memerintahkan suatu pihak untuk memberikan suatu hak kepada salah satu pihak ;
5. Bahwa Tergugat membantah dalil gugatan Penggugat dalam pokok perkara angka 24, 24, 26, 27, 28 karena Tergugat dalam hal ini tidak melakukan perbuatan melawan hukum ;
6. Bahwa Tergugat dalam mediasi yang dilakukan beberapa kali baik yang dilakukan oleh Pihak Penggugat atau dilakukan oleh Pihak ketiga, menyatakan jika Tergugat akan bersedia meninggalkan objek sengketa Ketika ada putusan eksekusi dari pihak pengadilan dan selama itu belum akan Tergugat akan melakukan upaya hukum, baik upaya hukum biaya maupun upaya hukum Luar Biasa ;
7. Bahwa Tergugat menghormati proses hukum dan tidak pernah melakukan suatu bentuk perbuatan yang melawan hukum dalam setiap Tindakan, oleh karenanya Tergugat Kembali menegaskan jika apa yang dilakukan oleh Penggugat dalam Gugatan ini tidaklah tepat karena yang seharusnya dilakukan oleh Penggugat adalah melakukan permohonan eksekusi dan bukan menggugat dengan perihal perbuatan melawan hukum ;
8. Bahwa Tergugat membantah dalil dalam angka 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 perihal kerugian material, karena Tergugat tidak pernah memerintahkan Penggugat untuk melakukan transaksi dan Penggugat sendiri mengetahui jika apa yang ditransaksikan oleh Penggugat adalah objek yang sedang dalam permasalahan dan sedang dalam proses gugatan sedang berlangsung ;
9. Bahwa Tergugat membantah dalil dalam angka 37, 38, 39, 40, 41 perihal kerugian imateriil, karena apa yang didalilkan oleh Penggugat terlalu mengada-ada dalam narasi fiktif tanpa dasar perhitungan yang jelas ;

## PETITUM

### DALAM EKSEPSI

Menerima Eksepsi Tergugat ;

1. Menyatakan Nebis in Idem perkara dengan register nomor 37/PDT.G/2020/PN.DPK;
2. Menyatakan pemeriksaan dalam perkara ini tidak dapat dilanjutkan dalam proses pemeriksaan pokok perkara.

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

*Halaman 13 dari 18 halaman, Putusan No.579/PDT/2020/PT.BDG.*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Penggugat tidak layak mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban yang diajukan oleh Kuasa Tergugat tersebut diatas, Penggugat menanggapi dengan mengajukan replik tertanggal 17 Juni 2020 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatannya dan atas replik tersebut, Kuasa Tergugat telah menanggapi dengan mengajukan duplik tertanggal 23 Juni 2020 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada jawabannya, yang mana replik dan duplik selengkapnya termuat dalam putusan ini dan turut dipertimbangkan dengan seksama;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Depok telah menjatuhkan putusan, tanggal 02 September 2020 Nomor 37 / Pdt. G / 2020/ PN. Dpk., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI :

### DALAM PROVISI

- Menolak Permohonan Provisi Penggugat;

### DALAM EKSEPSI :

- Manolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ampel Raya RT.01/RW.01 Kelurahan Abadijaya Kecamatan Sukmajaya sebagaimana tertuang di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 04179;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 04179 adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Ampel Raya RT.01/RW.01 Kelurahan Abadijaya Kecamatan Sukmajaya sebagaimana tertuang di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 04179 untuk menyerahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat dan jika perlu dapat menggunakan alat Negara ;

Halaman 14 dari 18 halaman, Putusan No.579/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.406.000,00,- (satu juta empat ratus enam ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 31/Akta Bdg/IX/ 2020 / PN. Dpk. Jo. No. 37 / Pdt.G / 2020 / PN. Dpk. yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Depok, pada tanggal 9 September 2020, Pembanding semula Tergugat telah mengajukan permintaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Depok, tanggal 02 September 2020 Nomor 37 / Pdt. G / 2020/ PN. Dpk.;

Membaca Relas Pemberitahuan Banding Nomor: 31/Akta Bdg/IX/ 2020 / PN. Dpk. Jo. No. 37 / Pdt.G / 2020 / PN. Dpk. yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti, dimana pengajuan permohonan banding oleh Pembanding semula Tergugat tersebut diatas telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 14 September 2020, dengan seksama;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (*inzage*) Nomor 37 / PDT. G / 2020 / PN. Dpk., telah memberitahukan kepada pihak Pembanding semula Tergugat tanggal 9 Oktober 2020, dan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 14 September 2020, tentang adanya kesempatan untuk mempelajari / memeriksa berkas perkara (*inzage*), dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini diberitahukan kepada para pihak yang berperkara, sebelum perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:

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

Menimbang, bahwa di dalam perkara in casu Pembanding semula Tergugat tidak mengajukan memori banding sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding tidak mengetahui dan tidak dapat mempertimbangkan alasan yang menjadi keberatan pihak Pembanding semula Penggugat dalam pemeriksaan perkaranya di tingkat banding,

Halaman 15 dari 18 halaman, Putusan No.579/PDT/2020/PT.BDG.



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di muka maka Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mempelajari dengan seksama berkas perkara yang terdiri dari Berita Acara Pemeriksaan dalam Persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 37/Pdt.G/2020/PN.Dpk. tanggal 2 September 2020, maka Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan dan alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan tersebut, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan oleh Majelis Hakim tingkat banding dalam memutus perkara ini pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Depok No. 37/Pdt.G/2020/PN.Dpk. tanggal 2 September 2020, yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dalam Peradilan tingkat banding dan oleh karenanya putusan tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Memperhatikan Undang-undang No. 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura dan Undang-undang No. 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, HIR serta peraturan lain yang bersangkutan ;

**MENGADILI:**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Depok No. 37/Pdt.G/2020/PN.Dpk. tanggal 2 September 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam dua 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 Kamis tanggal 19 Nopember 2020 oleh kami Walfred Pardamean, SH. Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis dengan Antono Rustono, SH.M.H. dan Herman Heller Hutapea, SH. masing-masing

*Halaman 16 dari 18 halaman, Putusan No.579/PDT/2020/PT.BDG.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

sebagai Hakim-Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 27 Oktober 2020 Nomor 579 / PDT / 2020 / PT. BDG. untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 23 Nopember 2020 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-hakim anggota serta dibantu oleh Kairul Fasja, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

Antono Rustono, SH.M.H.

Walfred Pardamean, SH.

Herman Heller Hutapea, SH.

Panitera Pengganti

Kairul Fasja, SH.

Halaman 17 dari 18 halaman, Putusan No.579/PDT/2020/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

Perincian biaya :

1. Biaya Meterai .....Rp. 6.000,00
  2. Biaya Redaksi Putusan.....Rp. 10.000,00
  3. Biaya proses yang lainnya .....Rp.134.000,00
- J u m l a h .....Rp. 150.000,00