



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

P U T U S A N

NOMOR 531 /PDT/2020/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

LIVINA SUTANTO, Tempat/Tanggal Lahir Pemangkat, tanggal 12 Maret 1971, bertempat tinggal di Taman Buaran Indah I Blok G/4, RT.007 / RW.014, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : H. Kuswara S. Taryono, S.H., M.H. dan Moh. Firdaus Januarto, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum KUSWARA S. TARYONO, S.H., M.H. & ASSOCIATES, beralamat di Sarimas Regensi, Jalan Sarimas Raya Nomor 26-28 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Juli 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat;**

lawan

LUCKY LESMANA, bertempat tinggal di Jalan Reog Nomor 20, RT. 03 RW. 01, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Dinar W. Hendhian, S.H., dan Eko Cahyokusumo, S.H., keduanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum SUNDAWANI, beralamat di Jalan Reog Nomor 20 Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal, 14 September 2020 selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Tergugat;**

Pengadilan Tinggi Tersebut ;

Membaca, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 2 Oktober 2020 Nomor 531/PEN/PDT/2020/PT.BDG tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Hal 1 dari 24 Putusan Nomor 531/PDT/2020/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca berkas perkara dan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 314/Pdt.G/2019/PN.Bdg tanggal 14 Juli 2020 dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan yang dibuat dan ditandatangani oleh Kuasanya tertanggal 9 Agustus 2019 dan telah diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus pada tanggal 13 Agustus 2019 dengan Register perkara Nomor 314/Pdt.G/2019/PN Bdg, dan telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Reog Nomor 20 Rt. 03 Rw. 01, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1421, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, sesuai dengan Gambar Situasi No. 1152/1997, tertanggal 19 Februari 1997, seluas 289 M² (Dua Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi), tercatat atas nama Nyonya LIVINA SUTANTO (Penggugat);
2. Bahwa Penggugat telah membeli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Reog Nomor 20 Rt. 03 Rw. 01, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1421, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, sesuai dengan Akta Jual Beli No. 236/2016, tertanggal 22 Juni 2016, yang dibuat dihadapan RISDIYANI TANDI , S.H., PPAT di Kota Bandung. Yang diperkuat dengan adanya Surat Pernyataan dari penjual/pemilik sebelumnya yaitu, STEVEN SANJAYA sesuai dengan surat pernyataan tertanggal 28 Maret 2016;
3. Bahwa sejak Penggugat membeli sebidang tanah dan bangunan tersebut sampai dengan pengajuan Gugatan ini, tidak dapat menempati apa yang seharusnya menjadi hak Penggugat, karena secara tanpa hak dan melawan hukum Tergugat telah melakukan penguasaan atas tanah dan bangunan milik Penggugat dengan cara dijadikan Kantor Hukum SUNDAWANI Dewan Pimpinan Pusat Paguyuban SUNDAWANI, serta Tergugat telah secara sewenang-wenang menempati/menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut;
4. Bahwa Penggugat pernah melakukan upaya musyawarah dengan Tergugat untuk menyerahkan rumah tersebut Penggugat, sebelum melakukan upaya

Hal 2 dari 24 Putusan Nomor 531/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

hukum, baik secara Pidana maupun Perdata, namun tidak ada tanggapan yang positif dari Tergugat, hal tersebut menunjukkan adanya itikad tidak baik dari Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan dengan Penggugat;

5. Bahwa karena tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang bukan menjadi haknya kepada Penggugat, akhirnya Penggugat telah melaporkan secara Pidana ke Kepolisian Negeri Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Resort Kota Bandung, sesuai dengan Laporan Polisi Nomor : LP / 2869 / XII / 2016 / JBR / POLRESTABES, Tanggal 19 Desember 2016, pelapor a.n LIVINA SUTANTO, tentang perkara tindak pidana larangan pemakaian tanah tanpa ijin yang berhak yang terjadi pada hari jum'at tanggal 01 Juli 2016, jam 12.00 Wib di Jl. Reog No. 20 Rt. 03 Rw. 01, Kel. Turangga Kec. Lengkong, Bandung, sebagaimana dimaksud dalam PERPU No. 51 tahun 1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya, dan saat ini masih dalam proses penyelidikan;
6. Bahwa tindakan/perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut, dengan menempati tanah dan bangunan milik Penggugat adalah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat, karena sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata ditegaskan setiap perbuatan yang mengakibatkan kerugian kepada orang lain, maka orang yang karena perbuatan itu mengalami kerugian berhak memperoleh ganti rugi;
7. Bahwa akibat adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, jelas merugikan kepentingan Penggugat secara materiil, sehingga wajar apabila Tergugat dibebani kewajiban membayar Ganti Rugi yang nyata dari tanggal 22 Juni 2016 (sesuai dengan Akta Jual Beli No. 236/2016, tertanggal 22 Juni 2016) sampai dengan Pengajuan Gugatan ini sebesar Rp. 4.000.000.000,- (Empat Miliar Rupiah);
8. Bahwa untuk menjamin bahwa agar Gugatan ini tidak sia-sia (*illusoir*), maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung/ Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Reog Nomor 20 Rt. 03 Rw. 01, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1421, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, sesuai dengan Gambar Situasi No. 1152/1997, tertanggal 19 Februari 1997, seluas 289 M² (Dua Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi), tercatat atas nama Nyonya

Hal 3 dari 24 Putusan Nomor 531/PDT/2020/PT.BDG



LIVINA SUTANTO (Penggugat), yang saat ini secara fisik dikuasai oleh Tergugat;

9. Bahwa agar Tergugat dapat melaksanakan kewajiban hukumnya kepada Penggugat, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Bandung menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) per-hari, setiap kali Tergugat lalai dalam melaksanakan kewajiban hukum memenuhi isi putusan dalam perkara ini;

10. Bahwa karena Gugatan Penggugat ini berdasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya dan juga inti Gugatan dari Penggugat adalah berkaitan dengan sengketa penguasaan, oleh karenanya sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu/serta merta walaupun ada Bantahan, Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali, maupun upaya hukum lainnya, hal tersebut juga sejalan dengan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tertanggal 21 Juli 2000, yang pada intinya Majelis Hakim dapat menjatuhkan Putusan Serta Merta apabila:

1. *Gugatan didasarkan pada bukti otentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran isi dan tandatangannya ;*
2. *Gugatan tentang hutang piutang yang jumlah hutang sudah pasti dan tidak dibantah;*
3. *Gugatan tentang hubungan sewa-menyewa yang sudah habis atau penyewa terbukti melalaikan kewajiban sebagai penyewa yang beritikad baik ;*
4. *Gugatan tentang gono-gini setelah putusan cerainya berkekuatan tetap ;*
5. *Dikabulkan gugatan provisionil ;*
6. *Gugatan didasarkan pada putusan yang in kracht dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan ;*
7. **Pokok sengketa tentang penguasaan.**

11. Bahwa Penggugat sebagai pemilik atas tanah dan bangunan tersebut yang sah, dan sekarang sedang diajukan Gugatan, adalah patut dan beralasan mendapat perlindungan hukum, atas hak-haknya selama perkara ini sedang diperiksa dan diadili oleh Pengadilan;



Berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan diatas, selanjutnya Penggugat mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bandung/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan hal-hal sebagai berikut,

DALAM POKOK PERKARA:

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Reog Nomor 20 Rt. 03 Rw. 01, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1421, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, sesuai dengan Gambar Situasi No. 1152/1997, tertanggal 19 Februari 1997, seluas 289 M² (Dua Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi), tercatat atas nama Nyonya LIVINA SUTANTO (Penggugat);
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslaag) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Bandung atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Reog Nomor 20, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1421, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, sesuai dengan Gambar Situasi No. 1152/1997, tertanggal 19 Februari 1997, seluas 289 M² (Dua Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi), tercatat atas nama Nyonya LIVINA SUTANTO (Penggugat), yang saat ini secara fisik dikuasai oleh Tergugat;
5. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (serta-merta) walaupun ada Bantahan, Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali ataupun upaya hukum lainnya;
6. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Reog Nomor 20 Rt. 03 Rw. 01, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1421, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, sesuai dengan Gambar Situasi No. 1152/1997, tertanggal 19 Februari 1997, seluas 289 M² (Dua Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi), tercatat atas nama Nyonya LIVINA SUTANTO (Penggugat), untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat, apabila perlu melalui Eksekusi Pengosongan dengan bantuan alat negara;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar Ganti Rugi sebesar Rp. 4.000.000.000,- (Empat Miliar Rupiah) kepada Penggugat;

Hal 5 dari 24 Putusan Nomor 531/PDT/2020/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam pelaksanaan putusan ini;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

- Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa untuk kepentingan pemeriksaan perkara ini telah dipanggil kedua belah pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban dan eksepsi dalam surat jawabannya tertanggal 08 Oktober 2019 sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI (INSIDENTIL).

Permohonan intervensi (vrijwaring) untuk menarik Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung sebagai pihak ketiga dalam Perkara Gugatan No. 314/Pdt.G/2019/PN.Bdg.

1. Bahwa, sebagaimana dijelaskan dalam gugatan PENGGUGAT halaman 1 butir dan 2, obyek perkara yang digugat dalam perkara a quo adalah tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Reog No. 20, RT.003, RW.001, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung;
2. Bahwa, PENGGUGAT meng-klaim tanah dan bangunan obyek perkara sebagai milik PENGGUGAT berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1421 Kelurahan Turangga, Gambar Situasi No. 1152/1997 tanggal 19 Pebruari 1997, seluas 289 M² (Dua Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi) atas nama LIVINA SUTANTO (selanjutnya disebut **"Sertipikat Hak Milik No. 1421 Kel. Turangga"**);
3. Bahwa, sedangkan TERGUGAT menempati tanah dan bangunan obyek perkara berdasarkan ijin / kuasa dari pemilik tanah dan bangunan obyek perkara berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 2152 (sis) Kecamatan Lengkong, Gambar Situasi No. 105/1976, seluas 7.214 M² (Tujuh Ribu Dua Ratus Empat Belas Meter Persegi) atas nama NY. SRI WULAN MARIA DWIWENDA (selanjutnya disebut **"Sertipikat Hak Milik No. 2152 (sis) Kec. Lengkong"**), yaitu ahli waris NY. SRI WULAN MARIA DWIWENDA yang bernama MITA ROLITA SD, TINI PRIHATINI, KRISNA BAYU SAKTI ANDRIANSYAH, RUDY HERMAWN, R. FERRY FERDIANTO dan RR NYLASARI sebagaimana Surat Pernyataan Waris

Hal 6 dari 24 Putusan Nomor 531/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

tanggal 23 Nopember 2016 yang dicatat dalam buku register Kecamatan Tanah Abang No. 406/1.711.312 tanggal 22 Nopember 2017;

4. Bahwa, perlu disampaikan di sini, sisa luas tanah 7.214 M² (Tujuh Ribu Dua Ratus Empat Belas Meter Persegi) merupakan hasil perhitungan setelah luas tanah Sertipikat Hak Milik No. 2152 Kec. Lengkong yang semula 13.230 M² kemudian dipecah (splitsing) sebagai berikut :
 - (i) Dikurangi M 2852 seluas 317 M²;
 - (ii) Dikurangi M 2853 seluas 327 M²;
 - (iii) Dikurangi M 2933 seluas 357 M²;
 - (iv) Dikurangi M 52 Cijagra seluas 515 M²;
 - (v) Dikurangi M 2931 seluas 390 M²;
 - (vi) Dikurangi M 218 seluas 354 M²;
 - (vii) Dikurangi M 311 seluas 535 M²;
 - (viii) Dikurangi M 2345 seluas 314 M²;
 - (ix) Dikurangi M 2346 seluas 557 M²;
 - (x) Dikurangi M 2347 seluas 1.160 M²;
 - (xi) Dikurangi M 2348 seluas 400 M²;
 - (xii) Dikurangi M 2350 seluas 360 M²;
 - (xiii) Dikurangi M 2398 seluas 430 M²;
5. Bahwa, berdasarkan perhitungan pemecahan (splitising) tersebut di atas, jelas bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1421 Kel. Turangga yang oleh PENGUGAT dijadikan dasar untuk meng-klaim kepemilikan tanah dan bangunan obyek perkara bukan merupakan hasil pemecahan (splitsing) dari Sertipikat Hak Milik No. 2152 Kec. Lengkong;
6. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut, maka TERGUGAT mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo mengeluarkan Putusan Provisi (Insidentil) untuk menarik Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung sebagai pihak ketiga (vrijwaring) dalam perkara a quo selaku pihak yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1421 Kel. Turangga, guna menjamin kepentingan TERGUGAT dalam menghadapi gugatan PENGUGAT dan agar diperoleh kejelasan dan titik terang mengenai permasalahan kepemilikan tanah dan bangunan obyek perkara, karena sebelum terbit Sertipikat Hak Milik No. 1421 Kel.

Hal 7 dari 24 Putusan Nomor 531/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)



Turangga di atas tanah dan bangunan obyek perkara telah terbit
Sertipikat Hak Milik No. 2152 Kec. Lengkon;

II. DALAM EKSEPSI.

Bahwa, TERGUGAT menolak dan membantah seluruh dalil-dalil
PENGUGAT dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas
oleh TERGUGAT.

**A. Eksepsi Plurium Litis Consortium (gugatan Penggugat kurang
pihak).**

1. Bahwa, sebagaimana dijelaskan dalam gugatan PENGUGAT
halaman 1 butir dan 2, PENGUGAT meng-klaim tanah dan
bangunan obyek perkara sebagai milik PENGUGAT berdasarkan:
 - (i) Sertipikat Hak Milik No. 1421 Kel. Turangga;
 - (ii) Surat Pernyataan tanggal 28 Maret 2016 dari STEVEN
SANJAYA selaku penjual tanah dan bangunan obyek perkara
berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1421 Kel. Turangga
kepada PENGUGAT;
 - (iii) Akta Jual Beli No. 236/2016 tanggal 22 Juni 2016 yang dibuat
di hadapan RISDIYANI TANDI, S.H., PPAT Kota Bandung atas
tanah dan bangunan obyek perkara berdasarkan Sertipikat
Hak Milik No. 1421 Kel. Turangga dari STEVEN SANJAYA
kepada PENGUGAT;
2. Bahwa, sebagaimana juga telah dijelaskan Dalam Provisi (Insidentil)
di atas, TERGUGAT menempati tanah dan bangunan obyek perkara
berdasarkan ijin / kuasa dari ahli waris NY. SRI WULAN MARIA
DWIWENDA, yaitu pemilik tanah dan bangunan obyek perkara
berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 2152 (sis) Kec. Lengkon;
3. Bahwa, berdasarkan hal tersebut, seharusnya PENGUGAT juga
menjadikan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung sebagai pihak
tergugat dalam perkara a quo sebagai pihak yang menerbitkan
Sertipikat Hak Milik No. 1421 Kel. Turangga;
4. Bahwa, TERGUGAT bahkan tidak ada sangkut pautnya dengan
PENGUGAT karena baik pemilik tanah dan bangunan maupun
TERGUGAT selaku pihak yang menempati tidak pernah
menawarkan ataupun menjual obyek perkara tersebut kepada
PENGUGAT;



B. Eksepsi Dominii.

1. Bahwa, sebagaimana telah dijelaskan Dalam Provisi (Insidentil) di atas, TERGUGAT menempati tanah dan bangunan obyek perkara berdasarkan berdasarkan ijin / kuasa dari ahli waris NY. SRI WULAN MARIA DWIWENDA, yaitu pemilik tanah dan bangunan obyek perkara berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 2152 (sis) Kec. Lengkong;
2. Bahwa, berdasarkan hal tersebut, maka tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Reog No. 20, RT.003, RW.001, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung bukan merupakan milik PENGUGAT, melainkan milik Ahli waris NY. SRI WULAN MARIA DWIWENDA yang tercatat sebagai pemilik tanah dan bangunan di dalam Sertipikat Hak Milik No. 2152 Kec. Lengkong;

Bahwa, berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, Eksepsi-Eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dan diajukan sesuai hukum acara yang berlaku, oleh karenanya sangat beralasan menurut hukum untuk dipertimbangkan dan diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Bandung yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a quo dan gugatan PENGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklard).

Bahwa, sedangkan karena telah terbukti gugatan PENGUGAT mengandung cacat atau pelanggaran formil dan mengakibatkan gugatan PENGUGAT tidak sah dan tidak dapat diterima (inadmissible), maka dalil-dalil gugatan Dalam Pokok Perkara tidak perlu dipertimbangkan dan harus pula dinyatakan untuk ditolak.

III. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa, segala sesuatu yang telah diuraikan Dalam Eksepsi tersebut di atas, secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari uraian Dalam Pokok Perkara.

Bahwa, TERGUGAT menolak atau membantah seluruh dalil-dalil PENGUGAT dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT.

I. Terhadap dalil PENGUGAT dalam posita gugatan halaman 1 butir 1 dan 2 mengenai tanah dan bangunan obyek perkara



berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Reog No. 20, RT.003, RW.001, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung.

1. Bahwa, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 2152 (sis) Kec. Lengkong yang tercatat atas nama NY. SRI WULAN MARIA DWIWENDA, tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Reog No. 20, RT.003, RW.001, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung secara hukum adalah sah milik ahli waris NY. SRI WULAN MARIA DWIWENDA;
2. Bahwa, berdasarkan hal tersebut, maka sangat tidak beralasan dalil PENGGUGAT dalam posita gugatan halaman 1 butir 1 dan 2 yang meng-klaim tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Reog No. 20, RT.003, RW.001, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung sebagai milik PENGGUGAT;
3. Bahwa, berdasarkan hal tersebut pula, maka petitum gugatan PENGGUGAT halaman 4 butir 2 yang meminta agar PENGGUGAT dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Reog No. 20, RT.003, RW.001, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, **haruslah ditolak**;

II. Terhadap dalil PENGGUGAT dalam posita gugatan halaman 2 butir 3 s.d. halaman 3 butir 7 mengenai tanah dan bangunan obyek perkara yang ditempati oleh TERGUGAT.

1. Bahwa, TERGUGAT menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Reog No. 20, RT.003, RW.001, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung berdasarkan ijin / kuasa dari ahli waris NY. SRI WULAN MARIA DWIWENDA, yaitu pemilik tanah dan bangunan obyek perkara berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 2152 Kec. Lengkong;
2. Bahwa, berdasarkan hal tersebut, maka sangat tidak beralasan dalil PENGGUGAT dalam posita gugatan halaman 2 butir 3 yang menyatakan TERGUGAT secara tanpa hak dan melawan hukum telah melakukan penguasaan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Reog No. 20, RT.003, RW.001, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung;

Hal 10 dari 24 Putusan Nomor 531/PDT/2020/PT.BDG



3. Bahwa, mengenai dalil PENGUGAT dalam posita gugatan halaman 2 butir 4 yang menyatakan tidak adanya tanggapan yang positif dan itikad baik dari TERGUGAT dalam musyawarah yang pernah dilakukan oleh PENGUGAT dengan TERGUGAT adalah merupakan dalil yang sangat tidak beralasan dan mengada-ada karena pada waktu itu TERGUGAT secara baik-baik telah menunjukkan dokumen-dokumen yang menunjukkan keabsahan TERGUGAT untuk menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Reog No. 20, RT.003, RW.001, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, baik Sertipikat Hak Milik No. 2152 (sis) Kec. Lengkong, maupun surat ijin / kuasa dari ahli waris NY. SRI WULAN MARIA DWIWENDA selaku pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Reog No. 20, RT.003, RW.001, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 2152 Kec. Lengkong;
4. Bahwa, sedangkan mengenai dalil PENGUGAT dalam posita gugatan halaman 2 butir 5 yang menyatakan telah melaporkan secara pidana terhadap TERGUGAT kepada Kepolisian Resort Kota Bandung sebagaimana Laporan Polisi No. LP/2869/XII/2016/JBR/POLRESTABES tanggal 19 Desember 2016 terkait penggunaan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Reog No. 20, RT.003, RW.001, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, yang saat ini masih dalam proses penyelidikan adalah merupakan dalil yang sangat tidak beralasan dan tidak perlu dipertimbangkan karena dalam proses penyelidikan tersebut TERGUGAT maupun kuasanya (DINAR W. HENDHIAN, S.H.) ketika hadir memenuhi undangan klarifikasi dari Kepolisian Resort Kota Bandung telah menunjukkan dokumen-dokumen yang menunjukkan keabsahan TERGUGAT untuk menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Reog No. 20, RT.003, RW.001, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, baik Sertipikat Hak Milik No. 2152 (sis) Kec. Lengkong, maupun surat ijin / kuasa dari ahli waris NY. SRI WULAN MARIA DWIWENDA selaku pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Reog No. 20, RT.003, RW.001, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 2152 Kec. Lengkong;

Hal 11 dari 24 Putusan Nomor 531/PDT/2020/PT.BDG



5. Bahwa, bahkan atas Laporan Polisi No. LP/2869/XII/2016/JBR/POLRESTABES tanggal 19 Desember 2016 tersebut yang hingga saat masih dalam proses penyelidikan tersebut, TERGUGAT maupun kuasanya (DINAR W. HENDHIAN, S.H.) telah meminta kepada penyidik Kepolisian Resort Kota Bandung untuk mengeluarkan Surat Perintah Penghentian Penyelidikan;
6. Bahwa, berdasarkan hal tersebut, dalil-dalil PENGGUGAT dalam posita gugatan halaman 2 butir 6 dan 7 yang menyatakan perbuatan TERGUGAT menempati dan menguasai tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Reog No. 20, RT.003, RW.001, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung sebagai perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT adalah dalil yang tidak benar dan sangat tidak beralasan serta mengada-ada karena TERGUGAT menempati tanah dan bangunan obyek perkara berdasarkan berdasarkan ijin / kuasa dari ahli waris NY. SRI WULAN MARIA DWIWENDA, yaitu pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Reog No. 20, RT.003, RW.001, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung;
7. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut, tidak terdapat alasan untuk menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga petitum gugatan PENGGUGAT butir 3 yang meminta TERGUGAT dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan petitum butir 7 yang meminta agar TERGUGAT dihukum membayar ganti rugi sebesar Rp.4.000.000.000,- (Empat Milyar Rupiah), **haruslah ditolak**;
8. Bahwa, terlebih lagi dalam permintaan ganti rugi tersebut PENGGUGAT hanya menyebutkan ganti rugi yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebesar Rp.4.000.000.000,- (Empat Milyar Rupiah) tanpa rincian kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT sehingga timbul angka Rp.4.000.000.000,- (Empat Milyar Rupiah);
9. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut pula, petitum gugatan PENGGUGAT butir 6 yang meminta agar TERGUGAT atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk

Hal 12 dari 24 Putusan Nomor 531/PDT/2020/PT.BDG



mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan obyek perkara kepada PENGGUGAT, **haruslah ditolak**;

III. Terhadap permohonan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah dan bangunan obyek perkara dalam posita gugatan PENGGUGAT halaman 2 butir 8, permintaan uang paksa (dwangsom) dalam posita gugatan PENGGUGAT halaman 3 butir 9 dan permintaan putusan serta merta (uit voorbaar bij voorraad) dalam posita gugatan PENGGUGAT halaman 3 butir 10.

1. Bahwa, sebagaimana telah dijelaskan dalam uraian di atas, tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Reog No. 20, RT.003, RW.001, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung bukan merupakan milik PENGGUGAT, melainkan milik Ahli waris NY. SRI WULAN MARIA DWIWENDA yang tercatat sebagai pemilik tanah dan bangunan di dalam Sertipikat Hak Milik No. 2152 Kec. Lengkong, sehingga dalil PENGGUGAT dalam posita gugatan halaman 2 butir 8 yang meminta agar terhadap tanah dan bangunan obyek perkara diletakkan sita jaminan dan juga petitum gugatan PENGGUGAT butir 4 yang meminta agar dinyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah dan bangunan obyek perkara, **haruslah ditolak**;
2. Bahwa, demikian pula permintaan uang paksa (dwangsom) yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam posita gugatan halaman 3 butir 9 dan petitum gugatan PENGGUGAT butir 8 yang meminta agar TERGUGAT dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) per hari, **haruslah ditolak**, karena bertentangan dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia maupun doktrin hukum sebagai berikut:
 - (i) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 486K/Sip/1971 tanggal 1 September 1971, No. 791K/SIP/1972 tertanggal 26 Februari 1973, dan No. 307K/SIP/1976 tertanggal 7 Desember 1976, dengan kaidah hukum sebagai berikut:

“Uang paksa (dwangsom) hanya mungkin dimintakan terhadap perbuatan yang harus dilakukan oleh Tergugat yang tidak berupa pembayaran sejumlah uang”
 - (ii) Doktrin hukum (Pendapat ahli) Prof. R. Subekti, S.H. dalam bukunya yang berjudul “ Hukum Acara Perdata”, Cetakan

Hal 13 dari 24 Putusan Nomor 531/PDT/2020/PT.BDG



Kedua Penerbit Bina Cipta tahun 1982, halaman 133 menyatakan :

*"Dalam pasal 606 a RV itu ditegaskan juga bahwa lembaga uang paksa itu **tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang**"*

3. Bahwa, demikian pula permintaan putusan serta merta (uit voorbaar bij vorraad) yang diajukan oleh PENGUGAT dalam posita gugatan halaman 3 butir 10 dan petitum gugatan PENGUGAT butir 5 yang meminta putusan serta merta tersebut, **haruslah ditolak**, karena tidak sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 jo Pasal 191 ayat 1 Rbg,

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, maka TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Bandung yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a quo berkenan untuk memutus perkara a quo dengan Amar Putusan sebagai berikut:

I. DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan permohonan Provisi (Insidentil) TERGUGAT;
2. Memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Bandung untuk memanggil Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung ditarik sebagai pihak ketiga (vrijwaring) dalam perkara No. 314/Pdt.G/2019/PN.Bdg selaku pihak yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1421 Kel. Turangga;

II. DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan yang diajukan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

III. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 12 November 2019 dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat juga telah mengajukan Duplik pada tanggal 26 November 2019;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan putusan tanggal 14 Juli 2020 Nomor 314/Pdt.G/2019/PN.Bdg yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Pengugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 2.562.000,00 (dua juta lima ratus enam puluh dua ribu rupiah);

Telah membaca :

1. Akta permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung yang menyatakan bahwa pada tanggal 27 Juli 2020 Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bandung tanggal 14 Juli 2020 Nomor. 314/Pdt.G/2019/ PN.Bdg diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;
2. Relaas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung yang menyatakan bahwa permohonan banding tanggal 27 Juli 2020 tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan saksama kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal, 7-09-2020;
3. Membaca memori banding yang diajukan oleh kuasa Pembanding semula Penggugat tertanggal 10 Agustus 2020 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 31 Agustus 2020 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Tergugat secara patut dan sah tanggal, 7-09-2020;
4. Membaca kontra memori banding yang diajukan oleh kuasa Terbanding semula Tergugat tertanggal, 21 September 2020 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal, 21 September 2020 dan

Hal 15 dari 24 Putusan Nomor 531/PDT/2020/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat secara patut dan sah pada tanggal, 23 September 2020;

5. Relas pemberitahuan pemeriksaan berkas (inzage) perkara Nomor. 314/Pdt.G/2019/PN.Bdg. yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung yang menerangkan telah memberikan kesempatan kepada : Pembanding semula Penggugat Terbanding semula Tergugat masing-masing pada tanggal, 31 Agustus 2020 dan tanggal 7 september 2020;

masing-masing telah diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal, 14 Juli 2020 Nomor 314/Pdt.G/2019/PN.Bdg dan pula telah membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh pihak Penggugat / Pembanding tertanggal, 31 Agustus 2020 dan surat kontra memori banding yang telah diajukan oleh Tergugat / terbanding tertanggal, 21 September 2020, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mempelajari secara cermat pertimbangan Hakim Tingkat pertama tentang eksepsi Majelis Hakim Tingkat banding tidak sependapat dengan Pengadilan Tingkat Pertama yang mengabulkan eksepsi dari Tergugat tentang adanya kurang pihak dalam gugatan Penggugat yaitu :

1. Tidak ditariknya Badan Pertanahan Kota Bandung sebagai pihak Tergugat ;

Hal 16 dari 24 Putusan Nomor 531/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

2. Tidak ditariknya pihak-pihak yang tertera dalam Sertipikat tersebut diantaranya Steven Sanjaya, Ny. Sri Wulan Maria Dwiwenda tidak dilibatkan sebagai pihak dan juga tidak diajukan sebagai saksi dalam perkara ini untuk memperjelas tentang asal-usul perkara tanah obyek sengketa (baca halaman 29 (dua puluh Sembilan) putusan Hakim Tingkat Pertama) ;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Banding pendapat Hakim Tingkat pertama tersebut telah salah dan keliru dengan alasan sebagai berikut :

Tentang angka 1 :

Bahwa tidak ditariknya pihak Badan Pertanahan Kota Bandung oleh Penggugat sebagai pihak dalam perkara ini sudah diputus oleh Hakim Tingkat Pertama dalam putusan sela (baca halaman 22 (dua puluh dua) di putusan sela Hakim Tingkat pertama bait ketiga dari bawah) yang sudah menyatakan telah cukup alasan Majelis Hakim untuk menolak alasan-alasan intervensi (Vrijwaring) untuk menarik Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung sebagai pihak ketiga dalam perkara gugatan No. 314/Pdt.G/2019/PN.Bdg ;

Menimbang, bahwa dalam putusan akhirnya Hakim Tingkat Pertama seolah-olah tidak konsekuwen dengan pendapatnya dalam putusan sela tersebut sebab pada putusan akhir Hakim Tingkat pertama halaman 32 (tiga puluh dua) alenia kedua menyebutkan : Maka adalah relevan pula pihak Kantor Pertanahan Kota Bandung diikutkan sebagai pihak Tergugat untuk membuktikan akan kebenaran atas tanah objek sengketa sesuai yang diajukan oleh Para pihak perkara tersebut ;

Menimbang, bahwa pertimbangan ini tidak konsisten (konsekuwen) dengan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama pada putusan selanya halaman 22 (dua puluh dua) bait ke 3 (ketiga) dari bawah ;

Menimbang, bahwa tidak digugatnya Badan Pertanahan Kota Bandung oleh Penggugat tidak mengakibatkan kurang pihak dalam perkara ini sebab sesuai dengan kasus posisi yang diuraikan dalam posita gugatan keberadaan Badan Pertanahan Kota Bandung tidak membuat perkara tidak jelas dan tidak pula ada pengaruh atas objek sengketa nantinya dalam eksekusi objek perkara

Hal 17 dari 24 Putusan Nomor 531/PDT/2020/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau dengan perkataan lain apabila Tergugat hengkang (meninggalkan) objek sengketa maka perkara ini sudah selesai ;

Tentang angka 2 :

Bahwa tidak ditariknya pihak-pihak yang tertera dalam sertifikat yaitu Steven Sanjaya, Ny. Sri Wulan Maria Dwiwenda sebagai pihak Tergugat, sehingga menjadi alasan Hakim Tingkat Pertama untuk mengabulkan eksepsi tentang kurang pihak menurut Majelis Hakim Tingkat Banding adalah pendapat yang salah dengan alasan bahwa tentang asal-usul darimana Penggugat memperoleh tanah tersebut sudah merupakan lingkup pokok perkara dan harus dipahami bahwa oleh Pengadilan di Indonesia telah memperdomani Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1072/K.Sip 1982 tanggal 1 Agustus 1983 yang menyatakan : bahwa gugatan cukup ditujukan kepada pihak yang secara feitelijk (nyata) menguasai tanah objek sengketa ;

Menimbang, bahwa ketentuan tersebut sesuai dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.966 K / Sip/1974 tanggal 12 Februari 1974 memuat pendapat antara lain : bahwa karena Tergugat yang secara feitelijk menguasai objek sengketa / tanah sengketa maka gugatan cukup diajukan kepada Tergugat (lihat rangkuman Yurisprudensi cetakan kedua halaman 281) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas dan demi tercapainya penyelesaian perkara sesuai azas cepat dan biaya ringan (Vide pasal 5 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004) maka putusan Hakim Tingkat Pertama yang mengabulkan eksepsi tentang kurang pihak tersebut haruslah dibatalkan dan Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat secara formal tentang pihak-pihak dalam perkara ini sudahlah tepat dan benar dan eksepsi Tergugat tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang lainnya Majelis Hakim Tingkat banding sependapat dengan pertimbangan Hakim Tingkat pertama dan eksepsi tersebut harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena semua eksepsi Tergugat telah ditolak maka Majelis Hakim Tingkat banding selanjutnya akan memeriksa tentang pokok perkara ;

Hal 18 dari 24 Putusan Nomor 531/PDT/2020/PT.BDG



Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi pokok perkara diantara pihak ialah tentang sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Reog nomor 20 Rt 03 Rw 01 yang menurut Penggugat adalah miliknya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 1421, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong Kota Bandung Propinsi Jawa Barat sesuai dengan gambar situasi No. 1152/1997 tertanggal 19 Februari 1997 seluas 289 M2 (dua ratus delapan puluh sembilan meter persegi) tercatat atas nama Nyonya Livina Sutanto (Penggugat) / sekarang Pemanding ;

Menimbang, bahwa menurut Tergugat tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Reog nomor 20 Rt 03 Rw 01, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong Kota Bandung secara hukum adalah sah milik ahli waris Ny. Sri Wulan Maria Dwiwenda sesuai Sertifikat Hak Milik No. 2152 yang menurut Tergugat menempati bangunan objek perkara berdasarkan izin / kuasa dari pemilik tanah dan bangunan objek perkara ;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Banding persoalan hakiki dalam perkara ini apakah kepemilikan Penggugat atas tanah dan bangunan yang disengketakan adalah syah secara hukum ;

Menimbang, bahwa menurut hukum oleh karena Tergugat membantah akan kepemilikan Penggugat, maka Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat untuk mengukuhkan dalil gugatannya dan Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dan mendasar atas gugatannya yaitu :

1. Bukti P-1 yaitu akta jual beli nomor : 236/2016 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Risdiyanti Tandi S.H., (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;
2. Bukti P-2 yaitu sertifikat (Tanda Bukti Hak) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung yaitu buku Tanah Hak Milik No,. 1421, Kecamatan Lengkong, Kelurahan Turangga yang terakhir atas nama Penggugat Nyonya Livina Sutanto (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;

Menimbang, bahwa dengan melihat bukti P-2 tersebut ternyata sebelum tanah tersebut dibeli oleh Penggugat tanah tersebut sudah beberapa kali ada peralihan hak bahkan pernah diagunkan di Bank yaitu PT. Bank NISP TBK

Hal 19 dari 24 Putusan Nomor 531/PDT/2020/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkantor Pusat di Jakarta dan sebelumnya sebagai pemilik adalah Steven Sanjaya dan sebelumnya sebagai pemilik ialah Nonok Nasimah dan sebelumnya adalah H. Siswanudin Oemar ;

Menimbang, bahwa dari rangkaian beberapa kali peralihan hak tersebut ditambah dengan diagunkan pada Bank dan pada Bank Perkeriditan Rakyat menurut hemat Majelis Hakim Tingkat Banding Badan Pertanahan Kota Bandung pasti mengetahui dan membukukannya pada buku tanah dan sertifikat;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 Penggugat memperoleh hak atas tanah pada Sertipikat Hak Milik No 1421, Kotamadya Bandung, Kecamatan Lengkong, Kelurahan Turangga dengan cara membeli dari Steven Sanjaya sudah sesuai dengan prosedur Jual beli atas tanah yang kemudian didaftar dalam peralihan hak pada buku tanah Hak Milik No. 1421 dimana nama yang berhak ialah Nyonya Livina Sutanto dengan sebab perubahan adalah jual beli berdasarkan akta jual-beli No. 236/ 2016 tanggal, 22/06/2016 yang dibuat oleh Risdiani Tandi S.H. selaku PPAT (lihat bukti P-1 dan P-2) ;

Menimbang, bahwa atas dasar tersebut maka menurut Majelis Hakim Tingkat Banding Penggugat adalah sebagai pemegang hak yang syah atas Sertipikat Hak Milik No. 1421 Propinsi Jawa Barat, Kecamatan Lengkong, Kelurahan Turangga;

Menimbang, bahwa degan demikian Penggugat telah berhasil dan mampu membuktikan dalil gugatannya atas petitum angka 2 (dua) surat gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti Penggugat yang lainnya seperti bukti P-3, P-4, P-5, P-6 yaitu ijin mendirikan Bangunan yang diberikan oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung kepada H. Sismanudin Oemar ;

Menimbang, bahwa surat Ijin mendirikan Bangunan menurut ketentuan hukum pada syarat permohonan ijin mendirikan bangunan diharuskan kepada nama pemilik Sertipikat Hak Milik ;

Hal 20 dari 24 Putusan Nomor 531/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

Menimbang, bahwa oleh karena itu H. Sismanudin Oemar secara hukum adalah pemilik yang syah atas Sertipikat No. 1421 Kelurahan Turangga yang kemudian dalam perjalanannya beberapa kali beralih nama dan menjadi agunan di Bank sebanyak 2 (dua) kali dan terakhir beralih kepada Penggugat Nyonya Livina Susanto sesuai dengan Akta jual beli nomor 236 / 2016 yang dibuat Risdiyani Tandi, S.H. selaku PPAT (lihat kembali bukti P-2) ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti Penggugat yang lainnya menurut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak perlu lagi dipertimbangkan karena sudah cukup kuat bukti-bukti Penggugat pada bukti P-1, P-2, dan P-3 sampai dengan P-6 sebagai dasar kepemilikan Penggugat atas objek perkara tersebut ;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam bukti bantahannya tidak ada sama sekali mengajukan bukti bahwa dia (Tergugat) sebagai pemilik atas objek sengketa bahkan mengakui dalam jawabannya bahwa dia menempati tanah dan bangunan objek perkara berdasarkan izin / kuasa dari pemilik tanah ;

Menimbang, bahwa izin menempati bukanlah sebagai bukti kepemilikan, maka oleh sebab itu menurut Majelis Hakim Tingkat Banding Tergugat tidak berhasil (tidak mampu) membuktikan dalil bantahannya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak mampu membuktikan dalil bantahannya (sangkalannya) maka keberadaannya untuk menempati tanah dan bangunan tersebut tidaklah mempunyai dasar hukum dan Tergugat dengan terus menempati tanah dan bangunan tersebut sudah melanggar hak subjektif orang lain yaitu Penggugat, maka perbuatan seperti itu Tergugat sudah melakukan perbuatan melawan hukum maka petitum angka 3 (tiga) dari gugatan Penggugat sudah terbukti dan oleh sebab itu harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) mengenai Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) oleh karena berdasarkan fakta dan bukti dalam perkara ini tidak ada dilakukan peletakan Sita Jaminan, maka petitum ini haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Penggugat pada petitum angka 5 (lima) agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta) karena tidak beralasan hukum maka harus ditolak ;

Hal 21 dari 24 Putusan Nomor 531/PDT/2020/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 (enam) dari gugatan Penggugat untuk menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Reog Nomor 20 Rt 03 Rw 01, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1421 Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat sesuai dengan Gambar Situasi No. 1152/1997, tanggal 19 Februari 1997 seluas 289 M2 (dua ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) tercatat atas nama Nyonya Livina Susanto (Penggugat) untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat apabila perlu melalui eksekusi pengosongan dengan bantuan alat Negara sangat beralasan karena Penggugat sudah dinyatakan sebagai Pemilik yang syah atas tanah dan bangunan tersebut, maka petitum ini haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 (tujuh) karena tidak jelas kerugian apa dan tidak ada perincian yang jelas maka harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 (delapan) untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) karena tidak beralasan hukum maka haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 (sembilan) agar Tergugat dihukum membayar biaya yang timbul dalam perkara ini karena Penggugat berhasil membuktikan sebagian dalil gugatannya sedangkan Tergugat tidak berhasil membuktikan dalil sangkalannya perihal kepemilikan Penggugat atas objek sengketa maka Penggugatlah yang berada dipihak yang menang dan Tergugat berada dipihak yang kalah maka menurut Hukum Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini (Vide pasal 181 ayat (1) HIR) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa Pembanding / semula Penggugat telah berhasil membuktikan sebahagian dari gugatannya maka haruslah dikabulkan untuk sebahagian dan oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 14 Juli 2020 Nomor 314/Pdt,G/2019/PN.Bdg haruslah dibatalkan dan Majelis Hakim Tingkat banding akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini ;

Hal 22 dari 24 Putusan Nomor 531/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

Mengingat, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Herziene Indonesisch Reglement (HIR) dan Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini :

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding / semula Penggugat ;

Dalam Eksepsi :

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 14 Juli 2020 Nomor 314/Pdt.G/2019/PN.Bdg yang dimohonkan banding tersebut ;

Mengadili Sendiri:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat / Pembanding untuk sebahagian ;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Reog Nomor 20 Rt. 03 Rw. 01, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1421, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, sesuai dengan Gambar Situasi No. 1152/1997, tertanggal 19 Februari 1997, seluas 289 M² (Dua Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi), tercatat atas nama Nyonya LIVINA SUTANTO (Penggugat);
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Reog Nomor 20Rt. 03 Rw. 01, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1421, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, sesuai dengan Gambar Situasi No. 1152/1997, tertanggal 19 Februari 1997, seluas 289 M² (Dua Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi), tercatat atas nama Nyonya LIVINA SUTANTO (Penggugat), untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat, apabila perlu melalui Eksekusi Pengosongan dengan bantuan alat Negara;
5. Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Hal 23 dari 24 Putusan Nomor 531/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

6. Menolak yang lain dan yang selebihnya ;

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim, pada hari Rabu tanggal 4 November 2020 oleh kami Nelson Samosir, S.H., M.H Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung selaku Hakim Ketua, Wilhelmus Hubertus Van Keeken, S.H., M.H, Drs. Amin Sembiring S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Kamis tanggal 5 November 2020 dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan Hakim – Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Bambang Sugianto, S.H., M.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Wilhelmus Hubertus Van Keeken, S.H., M.H

Nelson Samosir S.H., M.H.

TTD

Drs. Amin Sembiring S.H., M.H

Panitera Pengganti,

TTD

Bambang Sugianto, S.H.M.H.,

Perincian Biaya :

- Biaya Meterai Rp. 6.000,00
- Biaya Redaksi Rp. 10.000,00
- Biaya proses lainnya Rp. 134.000,00

J u m l a h

Rp.150.000,00

seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 24 dari 24 Putusan Nomor 531/PDT/2020/PT.BDG