



P U T U S A N
NOMOR 499/PDT/2024/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang mengadili perkara perdata pada Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

1. **ANDRIYANI**, bertempat tinggal di Perumahan Jatijajar Blok E.3 Nomor 12 RT001 RW14 Kelurahan Jatijajar Kecamatan Tapos Kota Depok Jawa Barat 4, sebagai **Pembanding I semula Tergugat I**;
2. **MOHAMMAD ARIF MARTINSYAH**, bertempat tinggal Perumahan Jatijajar Blok E.3 Nomor 12 RT 001 RW 14 Kelurahan Jatijajar Kecamatan Tapos Kota Depok sebagai **Pembanding II semula Tergugat II**;

Para Pembanding semula Para Tergugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada RAIYAN MAULANA, S.H. dan TOMI HERMANYUDHA, S.H., Advokat dan/atau Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Raiyan El Pakpahan, beralamat di Jalan Zamrud Raya Blok M8 Nomor 2 Kelurahan Cisalak Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Juli 2024;

LAWAN

LUDY NURBITO, tempat tinggal di Jl. Slamet Riyadi I Nomor 2E RT005 RW04 Kelurahan Kebon Manggis Kecamatan Matraman Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada PRIYANTO, S.H., M.H., YUPITER YOPI SOSELISA, S.H., dan BUDI HARTONO, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Priyanto & Rekan beralamat di Jl. Slamet Riyadi I Nomor 2a Matraman Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus

Halaman 1 dari 8 halaman Putusan Nomor 499/PDT/2024/PT BDG



tertanggal 1 Desember 2023, sebagai **Terbanding**
semula Penggugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 499/PDT/2024/PT BDG tanggal 21 Agustus 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Membaca Penetapan Majelis Hakim Nomor 499/PDT/2024/PT BDG tanggal 21 Agustus 2024 tentang Penetapan Hari Sidang;

Membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Dpk tanggal 18 Juli 2024 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sebidang tanah darat yang diatasnya berdiri sebuah bangunan, luas 154 M2 (seratus lima puluh empat meter persegi) terletak di Perumahan Jatijajar Blok E.3 Nomor 12 Kelurahan Jatijajar Kecamatan Tapos Kotamadya Depok sebagaimana tercantum dan tergambar dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 10510 Surat Ukur 815/JATIJAJAR/2001, tanggal 29-01-2001, atas nama pemegang hak Ludy Nurbito;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II atau pihak lain yang menguasai sebidang tanah darat yang diatasnya berdiri sebuah bangunan, luas 154 M2 (seratus lima puluh empat meter persegi) terletak di

Halaman 2 dari 8 halaman Putusan Nomor 499/PDT/2024/PT BDG



Perumahan Jatijajar Blok E.3 Nomor 12 Kelurahan Jatijajar Kecamatan Tapos Kotamadya Depok sebagaimana tercantum dan tergambar dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 10510 Surat Ukur 815/JATIJJAR/2001, tanggal 29-01-2001, atas nama pemegang hak Ludy Nurbito untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat;

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat sejumlah Rp Rp2.192.400,00 (dua juta seratus sembilan puluh dua ribu empat ratus rupiah) secara tunai;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar biaya perkara sejumlah Rp1.450.000,00 (satu juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Depok diucapkan pada tanggal 18 Juli 2024 dihadiri oleh para pihak dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Depok, Para Pembanding semula Tergugat I dan II melalui Kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Juli 2024 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Banding elektronik tanggal 1 Agustus 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Depok secara elektronik dan Permohonan tersebut disertai dengan Memori Banding tanggal 8 Agustus 2024 yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri;

Menimbang bahwa perhomohonan banding tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Depok secara elektronik pada tanggal 6 Agustus 2024 kepada Terbanding semula Penggugat dan kuasanya;

Menimbang bahwa Memori Banding secara elektronik dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II, telah diberitahukan kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding semula Penggugat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok secara elektronik tanggal 9 Agustus 2024;

Menimbang bahwa Kontra Memori Banding secara elektronik tanggal 2 Agustus 2024 dari Terbanding semula Penggugat, telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok secara elektronik tanggal 12 Agustus 2024;

Menimbang bahwa para pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) tanggal 16 Agustus 2024;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang bahwa Memori Banding yang diajukan Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding dari Pembanding II semula Tergugat II dan Pembanding I semula Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Dpk tertanggal 18 Juli 2024.

DALAM EKSEPSI

MENGADILI SENDIRI

1. Mengabulkan Eksepsi Pembanding II semula Tergugat II dan Pembanding I semula Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Terbanding semula Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 4 dari 8 halaman Putusan Nomor 499/PDT/2024/PT BDG



1. Mengabulkan Memori Banding dari Pembanding II semula Tergugat II dan Pembanding I semula Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Surat Penyerahan Tanah dan Bangunan seluas 154 (seratus lima puluh empat meter persegi) yang beralamat di Perumahan Jatijajar Blok E.3 Nomor 12, Kelurahan Jatijajar, Kecamatan Tapos d.h Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat tertanggal 02 Januari 2006 dari Sukirno kepada Andriani *in casu* Pembanding I semula Tergugat I SAH dan MENGIKAT secara hukum;
4. Menyatakan Surat Serah Terima Nomor: 012/SK/IV/06 tertanggal 02 Januari 2006 SAH dan MENGIKAT secara hukum;
5. Menyatakan Surat Pernyataan tertanggal 18 Juli 2006 SAH dan MENGIKAT secara hukum;
6. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang bahwa Kontra Memori Banding yang diajukan Terbanding semula Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Banding para Pembanding;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Dpk tanggal 18 Juli 2024;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Dpk tanggal 18 Juli 2024, Memori Banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II, Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara a quo karena telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan sehingga dapat diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi;



Menimbang bahwa alasan banding mengenai eksepsi-eksepsi dari Para Pembanding semula Para Tergugat baik mengenai surat kuasa, salah pihak, kurang pihak, gugatan kabur, posita dan petitum bertentangan, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan-alasan banding tersebut telah dipertimbangkan Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang bahwa alasan-alasan banding mengenai pokok perkara yang dikemukakan dalam Memori Banding juga telah dipertimbangkan Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang bahwa selain itu, Memori Banding tersebut tidak memuat hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan hanya merupakan pengulangan dari apa yang telah dikemukakan dimuka persidangan tingkat pertama;

Menimbang bahwa selain pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, Pengadilan Tinggi memandang perlu untuk memberikan pertimbangan hukum tambahan demikian;

Menimbang bahwa Surat Kuasa (bukti T-3) sebagai dasar penguasaan dan kepemilikan atas rumah obyek sengketa oleh Pembanding I semula Tergugat I, surat kuasa mana telah diwaarmerking oleh Notaris, namun surat kuasa tersebut termasuk surat dibawah tangan (*onderhand*) dan kekuatan hukum mengikatnya tidaklah sama dengan kekuatan hukum mengikat dari Akta Jual Beli Nomor 06 tanggal 7 Mei 2010 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1050/Jatijajar yang keduanya (AJB dan SHM) tersebut dimiliki oleh Terbanding semula Penggugat. AJB adalah akta otentik dan SHM adalah bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah. Baik AJB maupun SHM mempunyai kekuatan hukum mengikat yang sempurna kecuali dapat dibuktikan sebaliknya;

Menimbang bahwa sedangkan Surat Kuasa untuk menempati rumah obyek sengketa (bukti T-3) bukanlah bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah secara hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Kontra Memori Banding tetap memohon agar permohonan banding ditolak dan menguatkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, alasan ini dapat dibenarkan Pengadilan Tinggi;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka alasan banding tidak dapat dibenarkan dan Kontra Memori Banding dapat dibenarkan serta putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Dpk tanggal 18 Juli 2024 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dikuatkan, maka Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II harus dihukum membayar biaya perkara secara tanggung renteng pada dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebagaimana dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 1917 KUHPerdara, Undang Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, ketentuan-ketentuan dalam HIR (*Herziene Inslandch Reglement*) Jo Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Depok Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Dpk tanggal 18 Juli 2024 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding secara tanggung renteng sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Selasa tanggal 27 Agustus 2024 yang terdiri dari Barita Saragih, S.H., L.L.M. sebagai Hakim Ketua, Ida Marion, S.H.,

Halaman 7 dari 8 halaman Putusan Nomor 499/PDT/2024/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.H. dan Dr. Kasianus Telaumbanua, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 3 September 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Sri Subekti Triana, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya, serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Depok pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ida Marion, S.H., M.H.

Barita Saragih, S.H., L.L.M.

Dr. Kasianus Telaumbanua, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Sri Subekti Triana, S.H.

Perincian biaya:

- Materai.....Rp. 10.000,00
- Redaksi.....Rp. 10.000,00
- Biaya proses.....Rp.130.000,00+

Jumlah..... Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 8 dari 8 halaman Putusan Nomor 499/PDT/2024/PT BDG