



PUTUSAN
NOMOR 25/PDT/2017/PT.BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata dalam Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PT. BATUNUNGGAL PERKASA, yang beralamat di Jalan Batununggal Indah IX Nomor 2, Bandung - Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukum “ Bob P. Nainggolan, SH.MH,MM, Reinhard P. Nainggolan, SH,MH, Ebeneser Damanik,SH, Septian Eko Widagdo, SH,MH dan Buyung Rezkhi Ervansyah,SH “, beralamat di Jalan Sumatera Nomor 33 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 September 2016, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I / TERBANDING II SEMULA TERGUGAT ;**

Lawan :

NY. E. HADIDJAH, beralamat di Gg. Harapan No. 198 Rt.005/011 Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung, dalam hal ini diwakili oleh “ Kuasa Hukum Mayjen TNI (Purn) Dr. H. Syamsu Djalal, SH.MH., Jose Andreawan, SH, MH., Suparjo, SH, MSi, Syapril Wibisono,SH, Henda Saputra,SH “, yang berkantor di Kantor Hukum SYAMSU DJALAL & PARTNERS berkedudukan di Vinilon Building Lt. 3 #7, Jl. Raden Saleh Kav. 13-17 Jakarta - 10430, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 November 2016, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I / PEMBANDING II SEMULA PENGGUGAT ;**

Pengadilan Tinggi tersebut :

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

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Januari 2016, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 14 Januari 2016 dalam Register Nomor : 18/ PDT.G/2016/ PN.BDG, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Almarhumah Ny. Enih Nani Sumarni Als. Enih Sumarni Als. Nani Sumarni Als. Enih Nyi R. Bin R. H. Abd. Hamid sebagaimana Surat Keterangan Waris No. 474.3/209/KC/VII/2014 tanggal 07 Juli 2014 yang diterbitkan oleh Sekretariat Daerah Kota Cimahi;
2. Bahwa Almarhumah Ny. Enih Sumarni semasa hidupnya memiliki sebidang tanah seluas ± 5.900 M2 (lima ribu sembilan ratus meter persegi) yang terletak di Desa Sukapura, Kec. Dayeuhkolot, Kab. Bandung, karena pemekaran wilayah maka sekarang menjadi terletak di Kel. Mengger, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, sebagaimana Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia Nomor C 113 a/n Enih Sumarni, berikut Daftar Keterangan Obyek Untuk Ketetapan Ipeda No. 113 Desa Sukapura dan Surat Keterangan Kepala Desa Sukapura Nomor : 30/Ds.Skp/XII/2011, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara dengan tanah Bandi dan selokan kecil;
 - Sebelah Timur dengan tanah Bandi dan selokan besar,
 - Sebelah Selatan dengan tanah Ukri dan selokan besar;
 - Sebelah Barat dengan tanah Enah;
3. Bahwa pada sekitar bulan September tahun 2014, ketika Penggugat hendak memanfaatkan tanah milik Penggugat sebagaimana angka 2 diatas, diketahui bahwa sebidang tanah milik Penggugat tersebut telah dimanfaatkan dan/atau dikuasai oleh Tergugat dengan cara memagar dan mendirikan bangunan tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat selaku pemilik tanah yang sah;
4. Bahwa Penggugat telah beritikad baik dan berupaya untuk memberitahukan serta berharap adanya komunikasi dalam rangka menyelesaikan permasalahan tersebut secara musyawarah dan kekeluargaan melalui Surat Nomor : 025/KH.OKS/TX/2014 tanggal 22 September 2014 dan Surat Nomor ; S-09/SDJP/IV/2015 tanggal 20 April 2015 namun hingga saat ini Tergugat tidak pernah memberikan tanggapan dengan itikad baik guna penyelesaian permasalahan tersebut;
5. Bahwa perbuatan Tergugat mengambil manfaat dan/atau menguasai tanah milik Penggugat secara tanpa hak tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata;
6. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat yang menguasai dan mengambil manfaat dari tanah milik Penggugat seluas ± 5.900 M2 (lima ribu sembilan ratus meter persegi) tersebut, maka Penggugat mengalami kerugian materiil karena kehilangan kesempatan memperoleh keuntungan atas pemanfaatan bidang tanah milik Penggugat tersebut terhitung setidak-tidaknya sejak diketahui oleh Penggugat yaitu sejak bulan September tahun 2014 sampai dengan gugatan ini didaftarkan yaitu bulan Januari tahun 2016 (selama ± 16 bulan);

Halaman 2 dari 13 Putusan Nomor 25/Pdt/2017/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

7. Bahwa apabila Penggugat dapat memperoleh manfaat dari tanah milik Penggugat tersebut dengan analogi menyewakan tanah tersebut kepada pihak ketiga, maka seharusnya Penggugat akan memperoleh keuntungan yang jika diperhitungkan dengan harga pasaran sewa tanah sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah)/M2 (permeter persegi) per bulan, dengan luas \pm 5.900 M2 (lima ribu sembilan ratus meter persegi) yaitu dengan perincian sebagai berikut:
Harga Sewa per bulan :
Rp. 50.000,- X 5.900 M2 - Rp. 295.000.000,- (dua ratus sembilan puluh lima juta rupiah), Maka kerugian materiil yang dialami Penggugat hingga saat ini adalah :
Rp. 295.000.000,- X 16 bulan = Rp. 4.720.000.000,- (empat milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah),
Oleh karena itu sudah sepatutnya menurut hukum, Penggugat menuntut ganti kerugian materiil sejumlah tersebut diatas kepada Tergugat;
8. Bahwa untuk menjamin hak-hak Penggugat dan mencegah itikad buruk dari Tergugat serta agar Tergugat dengan sukarela mau memenuhi kewajibannya membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat membayar bunga sebesar 1% (satu persen) dari nilai kerugian materiil yang harus dibayarkan kepada Penggugat, atas setiap hari keterlambatan Tergugat melaksanakan isi putusan dalam perkara aquo;
9. Bahwa oleh karena Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah dimaksud dalam perkara aquo, maka Tergugat dan/atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya harus dihukum untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik dan bersih serta tanpa syarat apapun;
10. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat dengan sukarela menjalankan isi Putusan dalam perkara aquo untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik, dan bersih serta tanpa syarat, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat, atas setiap hari keterlambatan Tergugat melaksanakan isi Putusan dalam perkara aquo;
11. Bahwa Penggugat secara patut memiliki kekhawatiran jika Tergugat akan berupaya untuk mengaburkan, mengalihkan, dan/atau melakukan hal-hal yang akan mempersulit dan merugikan Penggugat sehingga gugatan ini akan menjadi sia-sia, maka untuk itu Penggugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan terhadap tanah tersebut;
12. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada alasan hukum serta bukti-bukti yang benar, maka sudah sepatutnya putusan dalam perkara aquo haruslah

Halaman 3 dari 13 Putusan Nomor 25/Pdt/2017/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

dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum banding, verzet, kasasi atau peninjauan kembali dari Tergugat serta membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat.

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan tersebut diatas, mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk berkenan mengadili dan memutus perkara ini dengan suatu putusan yang adil dan berdasarkan hukum sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas \pm 5.900 M2 (lima ribu sembilan ratus meter persegi) yang terletak di Kel. Mengger, Kec. Bandung Kidul, Kota Bandung, sebagaimana Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia Nomor C 113 a/n Enih Sumarni, berikut Daftar Keterangan Obyek Untuk Ketetapan Ipeda No. 113 Desa Sukapura dan Surat Keterangan Kepala Desa Sukapura Nomor: 30/Ds.Skp/XII/2011, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dengan tanah Bandi dan selokan kecil;
 - Sebelah Timur dengan tanah Bandi dan selokan besar;
 - Sebelah Selatan dengan tanah Ukri dan selokan besar;
 - Sebelah Barat dengan tanah Enah;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 4.720.000.000,- (empat milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga sebesar 1% (satu persen) dari nilai kerugian materiil yang harus dibayarkan kepada Penggugat, atas setiap hari keterlambatan Tergugat melaksanakan isi Putusan dalam perkara aquo;
6. Menghukum Tergugat dan/atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah milik Penggugat sebagaimana dimaksud dalam petitum angka 2 diatas kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik, dan bersih serta tanpa syarat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat, atas setiap hari keterlambatan Tergugat melaksanakan isi Putusan dalam perkara aquo;
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakan atas tanah obyek dalam perkara aquo;

Halaman 4 dari 13 Putusan Nomor 25/Pdt/2017/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

9. Menyatakan putusan dalam perkara aquo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi atau peninjauan kembali;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara aquo.

SUBSIDAIR :

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

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

DALAM EKSEPSI :

OBSCURE LIBEL EXCEPTIE (Ketidak jelasan Gugatan) :

Ketidakjelasan Gugatan Penggugat terlihat dalam posita gugatannya :

1. Bahwa PENGGUGAT dalam dalil gugatannya menyatakan adalah ahli waris yang sah dari Alm. Ny. Enih Nani Sumarni, patut di pertanyakan apakah memang Penggugat adalah merupakan satu-satunya ahli waris yang sah dari Alm. Ny, Enih Nani Sumarni? ;
2. Bahwa, berkenaan dengan objek Gugatan PENGGUGAT yang menjadi sengketa dalam perkara ini, PENGGUGAT menyatakan tanah dengan batas - batas sebagai berikut “

Tanda pendaftaran sementara tanah milik Indonesia No. C 113 a/n Enih Sumarni Seluas ± 5900 M2 dan Daftar Keterangan Objek untuk ketetapan Ipeda No. 113 Desa Sukapura serta Surat Keterangan Kepala Desa Sukapura No. 30/Ds.Skp/XII/2011 dengan batas - batas sebagai berikut:

Sebelah utara : dengan tanah Bandi dan solokan kecil

Sebelah timur : dengan tanah Bandi dan solokan besar

Sebelah selatan: dengan tanah Ukri dan solokan besar

Sebelah Barat : dengan tanah Enah

dinyatakan oleh PENGGUGAT terletak di dalam Lokasi yang kini dikenal sebagai kompleks perumahan Batununggal Indah, yaitu Perumahan yang dibangun oleh atau milik TERGUGAT ;

Bahwa, apa yang didalilkan PENGGUGAT terdapat ketidak jelasan mengenai lokasi objek sengketa yang sebenarnya Dimana faktanya sekarang sudah perubahan menjadi nama jalan, lapangan, rumah tinggal, mesjid, taman dsb, selain itu kompleks Perumahan Batununggal Indah luas seluruhnya ± 200 Ha sebagian sudah dibangun dan sudah banyak yang beralih kepada Pihak ketlga (Konsumen) Pembeli Perumahan, dikarenakan TERGUGAT sebagai Pengembang Perumahan.

Halaman 5 dari 13 Putusan Nomor 25/Pdt/2017/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

Bahwa, perlu di tegaskan wilayah yang masuk dalam kawasan perumahan Batununggal Indah seluruhnya terletak di wilayah Kota Bandung dan tidak ada yang terletak di wilayah Kabupaten Bandung.

Bahwa, berdasarkan hal - hal tersebut di atas menunjukkan adanya ketidak jelasan Gugatan Penggugat (Obscure Libel), dengan demikian Gugatan penggugat sangatlah beralasan hukum untuk ditolak atau setidaknya - tidaknya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim,

EKSEPSI ERROR IN OBJECTO :

Bahwa, apa yang didalilkan PENGGUGAT yaitu Tanah peninggalan Alm. Ny Enih Sumarni berdasarkan Tanda pendaftaran sementara tanah milik Indonesia No. C 113 a/n Enih Sumarni Seluas \pm 5900 M2 dan Daftar Keterangan Objek untuk ketetapan Ipeda No. 113 Desa Sukapura serta Surat Keterangan Kepala Desa Sukapura No. 30/Ds.Skp/XII/2011 menunjukan bukti- bukti yang dimiliki oleh PENGGUGAT di keluarkan oleh Pejabat Desa Sukapura yang wilayahnya masuk Kabupaten Bandung, sedangkan gugatan di tujukan untuk objek tanah sengketa yang menurut PENGGUGAT terletak di dalam kompleks perumahan Batununggal Indah yang masuk dalam wilayah Kota Bandung;

Hal tersebut menunjukan bahwa mengenai objek sengketa yang digugat oleh PENGGUGAT adalah berbeda dengan apa yang menurut PENGGUGAT dimiliki PENGGUGAT sebagai warisan dari tanah peninggalan Alm, Ny. Enih Nani Sumarni;

PRURIUMLITIS CONSORTIUM (Kekurangan Pihak) :

Bahwa, TERGUGAT adalah Badan Hukum yang bergerak di bidang penjualan perumahan (Developer) maka tanah - tanah yang terletak di dalam kompleks perumahan Batununggal Indah sebagian besar sudah beralih kepada pihak ketiga (Konsumen), karena ada kemungkinan objek tanah aquo yang di klaim oleh PENGGUGAT sudah dimiliki oleh pihak ketiga yang tidak di ikut sertakan sebagai pihak dalam perkara ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, sebagaimana yang telah dikemukakan pada bagian EKSEPSI dianggap dipergunakan kembali dan merupakan satu kesatuan dalam POKOK PERKARA ini;
2. Bahwa, TERGUGAT menolak seluruh dalil Gugatan PENGGUGAT, terkecuali apa yang diakui secara tegas dan bulat;
3. Bahwa, dalil - dalil posita dalam gugatan PENGGUGAT yang pada intinya menyatakan PENGGUGAT memiliki tanah sebagai peninggalan waris dari Alm. Ny. ENIH NANI SUMARNI berdasarkan tanda pendaftaran sementara tanah milik Indonesia No. C 113 a/n Enih Sumarni Seluas \pm 5900 M2 dan Daftar Keterangan Objek untuk ketetapan Ipeda No. 113 Desa Sukapura serta Surat Keterangan

Halaman 6 dari 13 Putusan Nomor 25/Pdt/2017/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

Kepala Desa Sukapura No. 30/Ds,Skp/XII/2011 dengan batas – batas :

- i. Sebelah utara : dengan tanah Bandi dan solokan kecil
- ii. Sebelah timur : dengan tanah Bandi dan solokan besar
- iii. Sebelah selatan : dengan tanah Ukri dan solokan besar
- iv. Sebelah Barat : dengan tanah Enah

Adalah tidak benar dan haruslah ditolak, karena objek aquo yang diakui PENGUGAT sebagai tanah miliknya apabila dilihat berdasarkan tanda pendaftaran sementara tanah milik Indonesia No. C113 a/n Enih Sumarni Seluas ± 5900 M2 dan Daftar Keterangan Objek untuk ketetapan Ipeda No. 113 Desa Sukapura yang berarti tanah tersebut quod non adalah terletak di desa Sukapura yang termasuk di dalam wilayah Kabupaten Bandung, apalagi surat - surat tersebut di keluarkan oleh instansi - instansi yang masuk dalam wilayah Kabupaten Bandung, padahal tanah- tanah yang berada di dalam kompleks perumahan Batununggal Indah seluruhnya terletak di wilayah Kota Bandung,

Berarti ada ketidakjelasan objek tanah aquo yang dituntut PENGUGAT di dalam gugatannya yang nyata - nyata disebutkan dalam gugatannya terletak di Desa Sukapura yang sampai saat ini masuk dalam wilayah Kabupaten Bandung, sedangkan gugatan di tujukan kepada TERGUGAT sebagai pengembang perumahan komplek Batununggal Indah yang terletak di Kota Bandung;

Bahwa, menjadi pertanyaan TERGUGAT mengenai letak objek sengketa yang di klaim oleh PENGUGAT sebenarnya ada dimana? faktanya sekarang batas - batas yang disebutkan PENGUGAT dalam Gugatannya tidak jelas letaknya , Karena keadaan sekarang sudah terjadi perubahan yang mana menjadi nama jalan, lapangan, rumah tinggal, mesjid, taman dsb, selain itu komplek Perumahan Batununggal Indah dengan luas seluruhnya ± 200 Ha sebagian sudah dibangun dan sudah banyak yang beralih kepada Pihak ke tiga (Konsumen) Pembeli Perumahan, dikarenakan TERGUGAT sebagai Pengembang Perumahan.

4. Bahwa, patut di pertanyakan sejak kapan quod non Alm. Ny ENIH SUMARNI memiliki objek tanah aquo? karena PENGUGAT yang menyatakan sebagai ahli warisnya di dalam dalil posita gugatan menyatakan hendak memanfaatkan objek tanah aquo sekitar tahun 2014, ini menjadi hal yang patut di pertanyakan kembali apakah tanah peninggalan Alm. Ny. ENIH SUMARNI tersebut masih ada? Karena sebelum gugatan ini di ajukan oleh PENGUGAT (sebagai ahli waris Alm Ny. ENIH SUMARNI) tidak pernah ada tuntutan sebelumnya dari pihak Alm. NY. ENIH SUMARNI kepada TERGUGAT;
5. Bahwa, apabila PENGUGAT mendalilkan sebagai quod non pemilik atas objek tanah aquo berdasarkan tanda pendaftaran sementara tanah milik Indonesia No. C 113 a/n Enih Sumarni Seluas ± 5900 M2 dan Daftar Keterangan Objek untuk

Halaman 7 dari 13 Putusan Nomor 25/Pdt/2017/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketetapan Ipeda No. 113 Desa Sukapura, yang berarti tanah tersebut termasuk tanah adat yang seharusnya selain memiliki dasar surat-surat tanah maka penguasaan atas fisik objek tanah oleh pemilik adalah mutlak;

6. Bahwa, dalil posita PENGUGAT yang menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan mengambil manfaat dan/atau menguasai tanah milik PENGUGAT secara tanpa hak adalah tidak benar dan harus ditolak;
Karena objek tanah aquo yang di klaim PENGUGAT sebagai tanah miliknya tidak jelas letak dan keberadaannya di dalam Komp. Perumahan Batununggal yang masuk dalam wilayah Kota Bandung, dan sebagian tanah - tanah yang menurut PENGUGAT berada di lokasi Perumahan batununggal Indah di klaim sebagai milik PENGUGAT adalah tidak benar, karena Penguasaan tanah-tanah dan di dalam Komplek Perumahan Batununggal Indah oleh TERGUGAT telah diperoleh sesuai dengan Prosedur yang sebenarnya dan sudah sesuai dengan Peraturan Perundang -undangan yang berlaku .
7. Bahwa, dalil posita PENGUGAT mengenai tuntutan pembayaran ganti rugi materiil atas pemanfaatan objek tanah aquo yang di klaim PENGUGAT dan pembayaran bunga keterlambatan tidak benar dan haruslah di tolak, karena Penguasaan tanah - tanah dan di dalam Komplek Perumahan Batununggal Indah oleh TERGUGAT telah diperoleh sesuai dengan Prosedur yang sebenarnya dan sudah sesuai dengan Peraturan Perundang -undangan yang berlaku, yang berarti tidak ada perbuatan melawan hukum yang di lakukan oleh TERGUGAT;
8. Bahwa oleh karena tidak adanya unsur Perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT maka tuntutan mengenai penyerahan tanah dan pembayaran uang paksa (dwangsom) haruslah di tolak ;
9. Bahwa, tuntutan mengenai sita jaminan atas objek tanah aquo haruslah di tolak karena lokasi objek tanah aquo tidak jeias dan tidak ada unsur Perbuatan Melawan Hukum yang di lakukan oleh TERGUGAT;
10. Bahwa, TERGUGAT menolak seluruh dalil gugatan PENGUGAT untuk selain dan selebihnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas TERGUGAT mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk menjatuhkan putusan :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi dari TERGUGAT untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR

- Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya
- Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan putusan tanggal 24 Agustus 2016, Nomor 18/Pdt.G/2016/PN.Bdg yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat sebesar Rp. 2.051.000,- (dua juta lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta pernyataan permohonan Banding Nomor 116/Pdt.B/2016/PN.Bdg. tanggal 6 September 2016, yang di buat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, yang menerangkan bahwa Pembanding I / Terbanding II semula Tergugat, menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung, Nomor 18/Pdt.G/2016/PN.Bdg tanggal 24 Agustus 2016, dan telah diberitahukan kepada Terbanding I / Pembanding II semula Penggugat pada tanggal 1 November 2016 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta pernyataan permohonan Banding Nomor 116/Pdt.B/2016/PN.Bdg tanggal 25 November 2016, yang di buat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, yang menerangkan bahwa Pembanding II/Terbanding I semula Penggugat, menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung, Nomor 18/Pdt.G/2016/PN.Bdg tanggal 24 Agustus 2016, dan telah diberitahukan kepada Pembanding II/ Terbanding II semula Tergugat pada tanggal 16 Desember 2016 ;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Pembanding II/Terbanding I semula Penggugat, pada tanggal 1 Desember 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 2 Desember 2016, dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding II/Pembanding I semula Tergugat pada tanggal 16 Desember 2016 ;

Menimbang, bahwa kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding II/ Pembanding I semula Tergugat, pada tanggal 21 Desember 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 22 Desember 2016, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding II/Terbanding I semula Penggugat pada tanggal 29 Desember 2016;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (*Inzage*) Nomor 116/Pdt.B/2016/PN.Bdg., Jo. Nomor 18/Pdt.G/2016/PN.Bdg yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung, atas perintah Ketua Pengadilan Bandung untuk menjalankan pekerjaan ini, telah memberitahukan dengan resmi kepada Pembanding I / Terbanding II semula Tergugat pada tanggal 16 Desember 2016, dan kepada Terbanding II / Pembanding II semula Penggugat pada tanggal 02 Desember 2016, untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 hari, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat untuk di periksa dalam tingkat banding ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I / Terbanding II semula Tergugat dan Terbanding II / Pembanding II semula 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 Terbanding II / Pembanding II semula Penggugat didalam memori bandingnya tertanggal 1 Desember 2016, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa didalam perkara aquo telah diadakan pemeriksaan setempat pada tanggal 26 Juli 2016 sehingga diketahui dengan jelas batas-batas aktual objek sengketa sebagaimana pula telah diuraikan dalam putusan judex factie halaman 17-18;
2. Bahwa selama pemeriksaan perkara, Tergugat tidak pernah mengajukan bukti-bukti hak/kepemilikan atas objek sengketa sehingga bukti-bukti Penggugat dapat dianggap tidak terbantahkan;
3. Bahwa didalam pemeriksaan perkara aquo tidak terdapat fakta adanya pihak-pihak lain yang menguasai objek sengketa baik secara feitelijke maupun juridische selain Tergugat sebagai representatif kompleks perumahan batununggal indah ;

Menimbang, bahwa Pembanding I / Terbanding II semula Tergugat didalam kontra memori bandingnya tertanggal 21 Desember 2016 pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding I / Terbanding II semula Tergugat menolak secara tegas seluruh keberatan – keberatan yang diajukan Terbanding II / Pembanding II semula Penggugat;
2. Bahwa sudah tepat dan benar putusan Pengadilan Negeri Bandung, Nomor 18/Pdt.G/2016/PN.Bdg tanggal 24 Agustus 2016, yang telah memeriksa fakta maupun bukti dengan sebagaimana mestinya dan telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan;

Halaman 10 dari 13 Putusan Nomor 25/Pdt/2017/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa haruslah ditolak alasan keberatan dari Terbanding I/ Pembanding II semula Penggugat yang pada intinya menyatakan batas-batas objek sengketa sudah jelas sebagaimana yang ditunjukkan oleh Pembanding dahulu Penggugat dalam sidang pemeriksaan setempat pada tanggal 26 Juli 2016;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara, memori banding dari Terbanding I/ Pembanding II semula Penggugat dan kontra memori banding dari Pembanding I/ Terbanding II semula Tergugat serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung, Nomor 18/Pdt.G/2016/PN.Bdg tanggal 24 Agustus 2016, yang memuat kejadian-kejadian serta bukti-bukti para pihak pada persidangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang sekarang dimohonkan banding, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya karena telah tepat dan benar, sehingga pertimbangan hukum tersebut diambil alih menjadi pertimbangan sendiri untuk memeriksa dan memutus perkara aquo ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan yang diajukan oleh Terbanding I/ Pembanding II semula Penggugat didalam memori bandingnya ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, kesemuanya telah dipertimbangkan secara seksama oleh Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya, oleh karena itu memori banding dari Terbanding I/ Pembanding II semula Penggugat tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berkesimpulan bahwa putusan Pengadilan Negeri Bandung, Nomor 18/Pdt.G/2016/PN.Bdg tanggal 24 Agustus 2016, harus dipertahankan dan **dikuatkan** ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama harus dikuatkan dan Pembanding II / Terbanding I semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka Pembanding II / Terbanding I semula Penggugat harus dihukum untuk membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, HIR dan peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I / Terbanding II semula Tergugat dan Terbanding II/ Pembanding II semula Penggugat;

Halaman 11 dari 13 Putusan Nomor 25/Pdt/2017/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung, Nomor 18/Pdt.G/2016/PN.Bdg tanggal 24 Agustus 2016, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Terbanding I / Pembanding II semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

DEMIKIANLAH diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat pada hari ini SENIN tanggal 20 FEBRUARI 2017 oleh kami : **DR. RIDWAN RAMLI, SH.MH.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat selaku Ketua Majelis, dengan **MUCHTADI RIVAIE, SH.MH.** dan **DR. H. LEXSY MAMONTO, SH.MH.** masing - masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 17 JANUARI 2017 Nomor 25/PEN/PDT/2017/PT.BD ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan pada hari KAMIS tanggal 23 FEBRUARI 2017 dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **EMMY NOVA ELIZAR, SH.MH.**, Panitera Pengganti, tetapi tanpa hadirnya pihak-pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

MUCHTADI RIVAIE, SH.MH

DR. RIDWAN RAMLI, SH.MH.,

DR. LEXSY MAMONTO, SH.MH.

PANITERA PENGGANTI

EMMY NOVA ELIZAR, SH.MH.,

Halaman 12 dari 13 Putusan Nomor 25/Pdt/2017/PT.BDG.



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

Perincian Biaya :

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

(seratus lima puluh ribu rupiah)

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)