



**PUTUSAN**

**Nomor 57/PDT/2019/PT BDG**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

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

1. **YATI SURYATI**, beralamat di Jalan Suniaraja No. 79-A/7-B RT 05 RW 02, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Andir, Kota Bandung;
2. **SUKANAH**, beralamat di Jalan Suniaraja No. 79-A/7-B RT 05 RW 02, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Andir, Kota Bandung;
3. **JUJU JUARIAH**, beralamat di Cigagak RT 01 RW 014, Kelurahan Cipadung, Kecamatan Cibiru, Kota Bandung;
4. **WIDANINGSIH**, beralamat di Komplek Permata Biru C-15 RT 03 RW 019, Desa Cinunuk, Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung;
5. **ENTIN SUPRIATIN**, beralamat di Gang Taruna I No. 22 RT 01 RW 05, Kelurahan Marga Suka, Kecamatan Babakan Ciparay, Kota Bandung;
6. **SAEFULLOH**, beralamat di BMI Jalan Cakrawala Blok C-1 No. 7 RT 02 RW 15, Desa Bojongmalaka, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung;
7. **RUDI KOSWANDI**, beralamat di Kampung Pasung RT 04 RW 008, Desa Katapang, Kecamatan Katapang, Kabupaten Bandung;
8. **VINI OKTAVIANI SRI KOSTINI**, beralamat di Gang Taruna I No. 22 RT 01 RW 05, Kelurahan Marga Suka, Kecamatan Babakan Ciparay, Kota Bandung;

Halaman 1 dari 33 Putusan Nomor 57/PDT/2019/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Heri Yanuar Pribadi, S.H., dan Aprian Setiawan, S.H., M.H., Para Advokat/Penasehat Hukum dari “Waluya Law Firm”, berkantor di Jalan Aceh No. 7 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Juli 2018 yang telah didaftarkan di Panitera Muda Hukum Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 30 Juli 2018 Nomor: 1149/SK/PDT/2018/PN.Bdg., selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding, semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII;

## LAWAN:

1. **JUARIAH (Ai)**, beralamat di Jalan Pelesiran 7 No. 135/35, RT 03 RW 06, Kelurahan Cipaganti, Kecamatan Coblong, Kota Bandung;
2. **ANAH**, beralamat di Jalan Pelesiran 8 No. 132/35, RT 03 RW 06, Kelurahan Cipaganti, Kecamatan Coblong, Kota Bandung;
3. **NINA TRESNANINGSIH**, beralamat di Jalan Pelesiran 7 No. 135/35B, RT 03 RW 06, Kel. Cipaganti, Kecamatan Coblong, Kota Bandung;
4. **ATIM SUGIARYANA**, beralamat di Jalan Pelesiran 7 No. 135/35B, RT 03 RW 06, Kelurahan Cipaganti, Kecamatan Coblong, Kota Bandung;
5. **NUNUNG KUSNANDAR**, beralamat di Jalan Pelesiran 7 No. 131/35B, RT 03 RW 06, Kelurahan Cipaganti, Kecamatan Coblong, Kota Bandung;
6. **PARJAN**, beralamat di Jalan Pelesiran 7 No. 131/35B, RT 03 RW 06, Kelurahan Cipaganti, Kecamatan Coblong, Kota Bandung;
7. **SUKIM**, beralamat di Jalan Pelesiran 7 No. 131/35B, RT 03 RW 06, Kelurahan Cipaganti, Kecamatan Coblong, Kota Bandung;

Halaman 2 dari 33 Putusan Nomor 57/PDT/2019/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini secara bersama-sama memberikan kuasa kepada Ari Purnama Sidik, S.H., dan Irawan Nurhadianto, S.H., keduanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "Ari Purnama Sidik, S.H. & Rekan", berkantor di Jalan Lombok No. 5/S Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juni 2017 yang telah didaftarkan Panitera Muda Hukum pada tanggal 18 April 2018 Nomor:632/SK/PDT/2018/PN.BDG, selanjutnya disebut sebagai Para Terbanding semula Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII (Para Penggugat);

## DAN

1. **PT KARYA ABADI SAMARGA**, beralamat di Jalan Cihampelas No. 160 Kota Bandung, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Murshal Senjaya, S.H., M.H., dan Patriana Purwa, S.H., Advokat/Konsultan Hukum pada "Kantor Advokat Murshal Senjaya & Rekan", berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Oktober 2017 yang telah didaftarkan di Panitera Muda Hukum Pengadilan Negeri Bandung tanggal 4 Oktober 2017, Nomor 1545/SK/PDT/2017/PN.BDG., selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Tergugat IX;
2. **KELURAHAN CIPAGANTI**, beralamat di Jalan Hegar Asih II No. 13 Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Tergugat X;
3. **KECAMATAN COBLONG**, beralamat di Jalan Sangkuriang No. 10A Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Tergugat XI;
4. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL**, beralamat di Jalan Soekarno-Hatta No. 586 Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding IV semula Tergugat XII;
5. **Notaris JELLY NASERI, S.H.**, beralamat di Jalan Otto Iskandardinata No. 512 Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding V semula Tergugat XIII;

Halaman 3 dari 33 Putusan Nomor 57/PDT/2019/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)



PENGADILAN TINGGI TERSEBUT

Telah Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor:57/PEN/PDT/2019/PT.BDG, tanggal 6 Pebruari 2019 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada peradilan Tingkat Banding dan pada hari dan tanggal yang sama penunjukan Penitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Bandung

Membaca salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 366/Pdt.G/2017/PN.Bdg., tanggal 17 Juli 2018, berkas perkara dan surat surat yang berhubungan dengan perkara ini;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan mereka tanggal 29 Agustus 2017 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung dibawah Register Perkara Nomor 366/Pdt.G/2017/PN.Bdg., tanggal 29 Agustus 2017, yang pada pokoknya mengajukan hal-hal sebagai berikut:

Bahwa Para Penggugat adalah para pemilik atas bangunan yang terletak di Jl. Plesiran, Kel. Cipaganti, Kec Cobleng, Kota Bandung, berdasarkan sewa menyewa tanah antara Para Penggugat dengan Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII, dan atas izin dari Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII di atas objek tersebut Para Penggugat telah mendirikan bangunan-bangunan rumah tinggal dengan luas yang bervariasi;

1. Bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII adaiah sebagian Ahii Waris dari H. NAWAWI AYUB (Alm) sebagai pemiik tanah adat yang terletak di Jl. Plesiran, Kel. Cipaganti, Kec Cobiong, Kota Bandung;
2. Bahwa sekitar tahun 1940 sampai awal tahun 1950 di wilayah Jawa Barat terjadi pemberontakan DI/TII yang membuat kondisi saat itu genting, sehingga pada saat itu banyak penduduk yang mengungsi ke Kota Bandung dari berbagai wilayah di Jawa Barat, dan diantaranya datang dan menetap di Jalan Taman Hewan Garunggung Timur, Desa Sukajadi wilayah Bojonegara Kota Bandung yang sekarang menjadi Jalan Pelesiran, Kelurahan Cipaganti, Kecamatan Cobleng, Kota Bandung;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa kedatangan para pengungsi tersebut diketahui dan diterima baik oleh H. NAWAWI AYUB (Alm) dan diperkenankan mendirikan bangunan untuk tempat tinggal diatas tanah adat milik H. NAWAWI AYUB tersebut dengan diberikan hak sewa atas tanah yang mereka tempati, sebagaimana diatur dalam pasal 44 Undang-Undang Pokok Agraria dan pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata "bahwa seseorang/badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa";
4. Bahwa sekitar tahun 1950an, objek sewa sebagaimana dimaksud pada poin 2 (dua) belum terdapat banyak bangunan rumah tinggal selain bangunan rumah miiik H. NAWAWI AYUB dan keluarga dan selebihnya masih perkebunan yang ditumbuhi pepohonan;
5. Bahwa hubungan antara H. NAWAWI AYUB sebagai pemilik tanah dengan para penyewa tanah atau pemiiik bangunan terjadi sangat harmonis dan penuh rasa kekeluargaan, dan setelah H. NAWAWI AYUB meninggal dunia, sewa menyewa tetap berlangsung dimana penagihan uang sewa kepada para penyewa tanah atau pemilik bangunan dilakukan oleh Ahii Waris H. NAWAWI AYUB. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 1575 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, "bahwa persetujuan sewa sekali-kali tidak hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan ataupun pihak yang menyewa";
6. Bahwa Para Penggugat adaiah pihak penyewa atas sebagian tanah adat milik H. NAWAWI AYUB (Alm) yang terletak di Jl. Plesiran, Kel. Cipaganti, Kec. Coblong, Kota Bandung dengan harga bervariasi yang pada saat ini menjadi milik Tergugat I sampai dengan Terggugat VIII sebagai Ahli Waris H. NAWAWI AYUB;
7. Bahwa Penggugat I, menyewa sebidang tanah kepada Tergugat III seluas  $\pm 35$  m2 dan diberikan izin untuk mendirikan rumah tinggal yang beralamat di Jalan Pelesiran 7 No. 135/35, RT 03 RW 06, Kel. Cipaganti, Kec Coblong, Kota Bandung;
8. Bahwa Penggugat II, menyewa sebidang tanah kepada Tergugat III seluas  $\pm 45$  m2 dan diberikan izin untuk mendirikan rumah tinggal yang beralamat di Jalan Pelesiran 8 No. 132/35, RT 03 RW 06, Kel. Cipaganti, Kec Coblong, Kota Bandung;

Halaman 5 dari 33 Putusan Nomor 57/PDT/2019/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. Bahwa Penggugat III, menyewa sebidang tanah kepada Tergugat III seluas  $\pm 24$  m<sup>2</sup> dan diberikan izin untuk mendirikan rumah tinggal yang beralamat di Jalan Pelesiran 7 No. 135/35B, RT 03 RW 06, Kel. Cipaganti, Kec Cobleng, Kota Bandung;
10. Bahwa Penggugat IV, menyewa sebidang tanah kepada Tergugat III seluas  $\pm 36$  m<sup>2</sup> dan diberikan izin untuk mendirikan rumah tinggal yang beralamat di Jalan Pelesiran 7 No. 135/35B, RT 03 RW 06, Kel. Cipaganti, Kec Cobleng, Kota Bandung;
11. Bahwa Penggugat V, menyewa sebidang tanah kepada Tergugat I seluas  $\pm 57$  m<sup>2</sup> dan diberikan izin untuk mendirikan rumah tinggal yang beralamat di Jalan Pelesiran 7 No. 131/35B, RT 03 RW 06, Kel. Cipaganti, Kec Cobleng, Kota Bandung;
12. Bahwa Penggugat VI, menyewa sebidang tanah kepada Tergugat I seluas  $\pm 24$  m<sup>2</sup> dan diberikan izin untuk mendirikan rumah tinggal yang beralamat di Jalan Pelesiran 7 No. 131/35B, RT 03 RW 06, Kel. Cipaganti, Kec Cobleng, Kota Bandung;
13. Bahwa Penggugat VII, menyewa sebidang tanah kepada Tergugat I seluas  $\pm 60$  m<sup>2</sup> dan diberikan izin untuk mendirikan rumah tinggal yang beralamat di Jalan Pelesiran 7 No. 131/35B, RT 03 RW 06, Kel. Cipaganti, Kec Cobleng, Kota Bandung;
14. Bahwa sekitar tahun 2011, terhadap sebagian hak milik tanah adat yang disewa oleh Para Penggugat sebagaimana poin 6 (enam) diatas telah dilakukan peningkatan status kepemilikan oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII di Kantor Pertanahan Nasional Kota Bandung (Tergugat XII) dengan melibatkan Tergugat X dan Tergugat XI, menjadi Sertifikat Hak Milik yaitu:
  - a. Sertifikat Hak Milik No. 1206 seluas  $\pm 198$  m<sup>2</sup>;
  - b. Sertifikat Hak Milik No. 1217 seluas  $\pm 176$  m<sup>2</sup>;
  - c. Sertifikat Hak Milik No. 1208 seluas  $\pm 333$  m<sup>2</sup>;
15. Bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII telah melakukan Jual Beli atas objek yang terletak di Jl. Plesiran, Kel. Cipaganti, Kec Cobleng, Kota Bandung dengan Tergugat IX (merupakan suatu badan hukum Perseroan Terbatas), sehingga terjadi batik nama atas Sertifikat-Sertifikat Hak Milik Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII menjadi atas nama Tergugat IX, masing-masing Sertifikat-Sertifikat tersebut yaitu:

Halaman 6 dari 33 Putusan Nomor 57/PDT/2019/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)



- a. Sertifikat Hak Milik No. 1206, seluas  $\pm$  198 m2 menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 269 Kelurahan Cipaganti;
  - b. Sertifikat Hak Milik No. 1217, seluas  $\pm$  176 m2 menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2 70 Kelurahan Cipaganti;
  - c. Sertifikat Hak Milik No. 1208, seluas  $\pm$  333 m2 menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.266 Kelurahan Cipaganti;
16. Bahwa terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut sebagaimana poin 11 (sebelas) di atas, pada tahun 2011 telah dilakukan Jual Bell oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII kepada Tergugat IX dihadapan Tergugat XIII yaitu:
- a. Akta Jual Beli Nomor 88 tahun 2011, SHGB No. 269 seluas 198 m2;
  - b. Akta Jual Beli Nomor 89 tahun 2011, SHGB No. 266 seluas 333 m2;
  - c. Akta Jual Bell Nomor 90 tahun 2011, SHGB No. 270 seluas 176 m2;
- Hal mana Jual Bell tersebut meliputi tanah dan bangunan;
17. Bahwa di dalam Akta Jual Beli yang di buat oleh Tergugat XIII tercantum klausul tanah dan bangunan, yang berbunyi:
- "Jual Beli meliputi pula:
- Sebidang tanah dan bangunan berikut sega/a sesuatu yang tela dan/atu akan didirikan, ditanam dan melekat di atas tanah tersebut dan menurut sifat, tujuan dan peruntukannya serta ketentuan perundang-undangan dinyatakan sebagai harta tetap, setempat dikenal sebagai Gang Pelisiran... dst"
18. Bahwa Para Penggugat tidak pernah dilibatkan atau melakukan Jual Beli atau peralihan hak atas bangunan dan atau rumah tinggal yang nyata-nyata milik Para Penggugat yang berada di atas objek *aquo* kepada Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII dan atau Tergguat IX;
19. Bahwa yang menjadi objek sewa menyewa antara Para Penggugat dengan Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII adalah tanah saja (bukan tanah dan bangunan). Sehingga dengan adanya Jual Bell tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Plesiran Kel. Cipaganti, Kec Coblong, Kota Bandung antara Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII dengan Tergugat IX, telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;
20. Bahwa dengan tidak dilibatkannya Para Penggugat di dalam Jual Bell tersebut di atas, sedangkan Akta Jual Bell menerangkan objek Jual Bell meliputi bangunan, maka secara hukum Akta Jual Bell tersebut cacat hukum karena telah melanggar Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum



Perdata, dimana salah satu objek yang dijadikan objek Jual Beli bukan milik Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII melainkan milik Para Penggugat yang sampai dengan tahun 2015 masih membayar pajak bangunan kepada negara;

21. Bahwa perjanjian hanya mengikat para pihak, Perjanjian Jual Beli antara Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII dengan Tergugat IX hanyalah mengikat kedua belah pihak itu saja, tidak ada akibat hukum yang mewajibkan Para Penggugat untuk memenuhi perjanjian yang telah dibuatnya, dalam arti lain Para Penggugat mengharuskan untuk mengosongkan bangunan, karena Para Penggugat bukanlah pihak dalam Perjanjian Jual Beli tersebut;
22. Bahwa pada kenyataannya Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII dengan Tergugat IX telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan sewenang-wenang dan berbagai macam intimidasi memaksa Para Penggugat untuk mengosongkan objek bangunan milik Para Penggugat yang ditempati oleh Para Penggugat, sehingga menimbulkan keresahan bagi Para Penggugat dan warga masyarakat sekitar;
23. Bahwa objek Gugatan/bangunan menyangkut hajat hidup orang banyak, sebagaimana diketahui objek gugatan merupakan pemukiman penduduk yang didalamnya terdapat warga masyarakat, apalagi jika nanti Para Penggugat tidak dapat mempertahankan haknya atas bangunan milik Para Penggugat tentunya akan menimbulkan kerugian yang sangat besar dan akan menimbulkan dampak yang luar biasa bagi perekonomian Para Penggugat, karena Para Penggugat dipastikan harus mencari tempat lain untuk tempat tinggal dan belum tentu para Penggugat memiliki kemampuan finansial yang cukup untuk itu;
24. Bahwa sementara objek bangunan masih dalam penguasaan Para Penggugat yang saat ini sedang menanti kepastian hukum dan perlindungan hukum atas bangunan milik Para Penggugat tersebut;
25. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan, Tergugat I sampai dengan Tergugat IX belum ada itikad baik untuk menyelesaikannya akan tetapi ingin menguasai objek *aquo* dengan alas hak yang cacat hukum;
26. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka atas apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XII, dan Tergugat XIII, mengakibatkan Kerugian

Halaman 8 dari 33 Putusan Nomor 57/PDT/2019/PT BDG



Materiil maupun immateriil bagi Para Penggugat. Sehingga dengan demikian beralasan hukum telah melakukan Perbuatan Me/awan Hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan "tiap Perbuatan Melanggar Hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut dan perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat telah memenuhi unsur perbuatan Melawan Hukum".

27. Bahwa berdasarkan aturan hukum tersebut sudah sepatutnya apabila Para Penggugat menuntut ganti rugi Materiil dan Immateriil kepada Para Tergugat sesuai dengan ketentuan Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan sebagai berikut "ganti rugi terdiri dari 2 faktor yaitu:

1. kerugian yang nyata-nyata diderita;
2. kenyamanan yang diharapkan sebagaimana layaknya hidup bermasyarakat;

dan apabila diperhitungkan adalah sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil apabila diperhitungkan sebagai berikut:

Bangunan yang dimiliki masing-masing Penggugat bervariasi

- Penggugat I luas bangunan 35 m<sup>2</sup> X Rp. 3.000.000,- sebesar = Rp. 105.000.000,
- Penggugat II luas bangunan 45 m<sup>2</sup> X Rp. 3.000.000,- sebesar = Rp. 135.000.000,
- Penggugat III luas bangunan 24 m<sup>2</sup> X Rp. 3.000.000,- sebesar = Rp. 72.000.000,
- Penggugat IV luas bangunan 64 m<sup>2</sup> X Rp. 3.000.000,- sebesar = Rp. 192.000.000,
- Penggugat V luas bangunan 106 m<sup>2</sup> X Rp. 3.000.000,- sebesar = Rp. 318.000.000,
- Penggugat VI luas bangunan 24 m<sup>2</sup> X Rp. 3.000.000,- sebesar = Rp. 72.000.000,
- Penggugat VII luas bangunan 60 m<sup>2</sup> X Rp. 3.000.000,- sebesar = Rp. 180.000.000,-

JUMLAH Rp. 1.074.000.000,-

b. Kerugian Immateriil menyangkut kenyamanan layaknya hidup bermasyarakat tidak dapat dinilai besarnya akan tetapi Para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat menuntut kerugian tersebut apabila di perhitungkan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

Jadi Total jumlah kerugian materiil dan immateriil Para Penggugat adalah sebesar Rp 2.074.000.000,- (dua milyar tujuh puluh empat juta rupiah);

28. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia sia serta guna menghindari usaha Para Tergugat untuk mengalihkan objek sengketa ini pada pihak lain maka, Para Penggugat mohon agar dapat dilakukan Sita terhadap objek *aquo* tanah dan bangunan yang terletak di Jl.Plesiran, Kel. Cipaganti, Kec Cobleng, Kota Bandung, sebagaimana tercantum dalam:
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 269 Kelurahan Cipaganti;
  - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 270 Kelurahan Cipaganti;
  - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 266 Kelurahan Cipaganti;
29. Bahwa karena gugatan ini didukung dengan bukti bukti yang otentik maka, sesuai dengan ketentuan pasal 180 HIR, Para Penggugat memohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada Banding, Kasasi maupun *Verzet*;
30. Bahwa sangat wajar apabila Para Penggugat memohon untuk membebankan adanya uang paksa (*dwangsom*) yang harus dibayar Tergugat I sampai dengan Tergugat IX apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yaitu sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari;
31. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 684/K/Sip/1982 tanggal 9 Mei 1992, Pengadilan dapat menjatuhkan Putusan Provisi dan mengabulkan Tuntutan Provisi yang dimohonkan Para Penggugat yang tertuang dalam gugatan ini, karena dikhawatirkan akan dialihkannya objek sengketa kepada pihak ketiga;

Berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan dalam Posita di atas maka, dengan segala kerendahan hati Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

## DALAM PROVISI

Memerintahkan kepada Tergugat XII (Kantor Pertanahan Kota Bandung untuk memblokir terlebih dahulu sertifikat-sertifikat Hak Guna Bangunan:

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 269 Kelurahan Cipaganti;
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 270 Kelurahan Cipaganti;
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 266 Kelurahan Cipaganti;

Halaman 10 dari 33 Putusan Nomor 57/PDT/2019/PT BDG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan demi Hukum bahwa Penggugat mempunyai Hak atas Bangunan yang berdiri diatas tanah milik Para Tergugat IX;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat XII telah terbukti secara sah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan cacat hukum terhadap Akta Jual Beli-Akta Jual Bell Nomor 88 tahun 2011, Nomor 89 tahun 2011 dan Akta Jual Beli Nomor 90 tahun 2011, yang dapat di batalkan demi hukum;
5. Menyatakan batal demi Hukum Sertifikat-Sertifikat Hak Guna Bangunan :
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 269 Kelurahan Cipaganti;
  - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 270 Kelurahan Cipaganti;
  - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 266 Kelurahan Cipaganti;
6. Menyatakan sah dan berharga sita terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Plesiran, Kel. Cipaganti, Kec Cobleng, Kota Bandung;
7. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XIII secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Penggugat berupa kerugian sebesar Rp. 2.074.000.000,- (dua milyar tujuh puluh empat juta rupiah);

Dengan perincian sebagai berikut:

  1. kerugian yang nyata-nyata diderita;
  2. kenyamanan yang diharapkan sebagaimana layaknya hidup bermasyarakat;

dan apabila diperhitungkan adalah sebagai berikut:

  - a. Kerugian Materiii sebesar Rp. 1.074.000.000,- (satu milyar tujuh puluh empat juta rupiah);
  - b. Kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Banding, Kasasi maupun *verzet (uit voerbaar bij voorraad)*;
9. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat IX untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000,000,- (satu juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini, terhitung sejak tanggal putusan perkara ini;
10. Menghukum Tergugat X sampai dengan Tergugat XIII untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Halaman 11 dari 33 Putusan Nomor 57/PDT/2019/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

11. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XIII untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Apabila Ketua atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang sedll-adilnya, *Ex Aquo Et Bono*;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII, telah mengajukan jawaban tertanggal 24 Januari 2018 sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM PROVISI

1. Bahwa Para Tergugat menolak untuk seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam Gugatan *a-quo*, kecuali yang secara tegas dan Jelas diakui oleh Para Tergugat;
2. Bahwa Penundaan atau Provisi adalah merupakan tindakan segera dan harus memenuhi syarat formal dalam mengajukannya yaitu adanya alasan yang Jelas, mengemukakan tindakan penundaan yang jelas dan bukan merupakan Pokok Perkara;
3. Bahwa dalam perkara *a-quo* Para Penggugat dengan tanpa alasan hukum meminta penundaan/Provisi pemblokiran atas Sertifikat-Sertifikat sebagai berikut:
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 269 Kelurahan Cipaganti;
  - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 270 Kelurahan Cipaganti
  - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 266 Kelurahan Cipaganti;
4. Bahwa dalam perkara *a-quo* sebagai bukti nyata dari tanpa alasan hukum jelas Para Penggugat mengajukan Provisi adalah dalam Posita tidak terdapat alasan yang nyata bahwa atas perkara *a-quo* diperlukan adanya suatu Putusan Provisi;
5. Bahwa selain tidak terdapat alasan yang jelas mengenai alasan hukum provisi apa bila dilihat dengan seksama bahwa provisi yang dimintakan oleh Para Penggugat adalah mengenai Pokok Perkara.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan yang mengadili Perkara *a-quo* berkenan menolak Provisi Para Penggugat.

DALAM EKSEPSI

Halaman 12 dari 33 Putusan Nomor 57/PDT/2019/PT BDG



Bahwa Para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatannya dalam Gugatan *a-quo*, kecuali yang secara tegas diakui oleh Para Tergugat dan selanjutnya karni akan mengajukan Eksepsi atas Gugatan Para Penggugat sebagai berikut:

I. Gugatan Para Penggugat *Error in Persona*

1. Bahwa Para Penggugat telah salah dan keliru terhadap Pihak yang digugat;
2. Bahwa Para Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tegugat VIII) adalah Ahli Waris H. NAWAWI AYUB (alm);
3. Bahwa Para Penggugat mendalilkan Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tegugat VIII) adalah Pemilik Tanah sebagaimana Sertifikat (vide dalil Penggugat dalam Posita Gugatan *a-quo* angka 11 halaman 4) sebagai berikut:
  - a. Sertifikat Hak Milik No. 1206, luas kurang lebih 198 m2 ..."
  - b. Sertifikat Hak Milik No. 1217, luas kurang lebih 176 m2 ...
  - c. Sertifikat Hak Milik No. 1208, luas kurang lebih 333 m2 ..."
4. Bahwa Para Penggugat dalam mendalilkan apa yang diuraikan di atas pada angka 3 adalah sangat keliru, karena Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tegugat VIII) khususnya untuk Sertifikat Hak Milik No. 1206, luas kurang lebih 198 m2 ..." dan Sertifikat Hak Milik No. 1217, luas kurang lebih 176 m2 ..." bukan haya milik Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tegugat VIII) akan tetapi milik Ahli Waris NAWAWI AYUB (alm) yang lainnya yang tidak termasuk dalam Gugatan *a-quo*;
5. Bahwa selain itu kekeliruan Pihak yang seharusnya digugat oleh Para Penggugat adalah terlihat sebagaimana dalil Para Penggugat dalam Posita angka 7 pada halaman 3 sampai dengan Posita angka 11 pada halaman 4, karena Para Tergugat khususnya Tergugat I dan Tergugat III tidak pernah menyewakan pada Para Penggugat sebagaimana dalil Posita tersebut di atas.

Bahwa sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas jelas bahwa Gugatan Penggugat telah salah alamat, dengan demikian sudah cukup beralasan untuk Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a-quo* menerima Eksepsi Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tegugat VIII) dan menolak atau setidaknya tidak menerima. Gugatan Para Penggugat.



II. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak

1. Bahwa Para Penggugat sebagaimana telah di uraikan pada bagian eksepsi angka I tentang Gugatan *error in persona* dimana terdapat juga kekurangan Pihak yang seharusnya digugat oleh Para Penggugat;
2. Bahwa dengan demikian Para Penggugat menggugat seluruh Pihak yang menjadi Pemilik tanah dari Sertifikat-Sertifikat sebagai berikut:
  - a. Sertifikat Hak Milik No. 1206, luas kurang lebih 198 m2 ..."
  - b. Sertifikat Hak Milik No. 1217, luas kurang lebih 176 m2 ..."
3. Bahwa dengan demikian jelas terdapat kekurangan pihak-pihak yang seharusnya di gugat oleh Para Pengugat dalam Perkara *a-quo*.

Bahwa sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas jelas bahwa Gugatan Penggugat telah kurang Pihak, dengan demikian sudah cukup beralasan untuk Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a-quo* menerima Eksepsi Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tegugat VIII) dan menolak atau setidaknya tidak menerima Gugatan Para Penggugat.

III. Gugatan Para Penggugat Kabur atau *Obscure Libel*

1. Bahwa Para Penggugat dalam Gugatannya memberikan judul bahwa gugatan *a-quo* adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;
2. Bahwa apabila mencermati dengan seksama dalam dalil-dalil Para Penggugat dalam Gugatannya adalah mengenai sewa menyewa antara Para Penggugat dengan Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tegugat VIII);
3. Bahwa akan tetapi dalam Petitum Gugatan Para Penggugat meminta Majelis Hakim menyatakan perbuatan Para Tergugat melakukan Perbuatan melawan hukum, dengan demikian dalil-dalil gugatan Para Penggugat telah kabur dan membingungkan;

Bahwa berdasarkan apa yang telah di uraikan tersebut di atas, jelas bahwa Gugatan Para Penggugat adalah telah kabur atau *Obscure Libel*, dengan demikian sudah cukup beralasan untuk Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a-quo* menerima Eksepsi Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tegugat VIII) dan menolak atau setidaknya tidak menerima Gugatan Para Penggugat.

DALAM POKOK PERKARA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Para Tergugat menolak untuk seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam Gugatan *a-quo*, kecuali yang secara tegas dan Jelas diakui oleh Para Tergugat;
2. Bahwa apa yang telah di uraikan oleh Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tegugat VIII) dalam bagian Provisi dan Eksepsi di atas merupakan satu bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian Pokok Perkara ini;
3. Bahwa Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan. Tegugat VIII) tidak pernah berurusan dan memiliki hubungan Hukum dengan Penggugat I sampai dengan Penggugat V, dengan demikian Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tegugat VIII) tidak memiliki tanggung jawab hukum atau kewajiban untuk memenuhi tuntutan Penggugat I sampai dengan V;
4. Bahwa Penggugat V dalam Perkara *a-quo* telah mendirikan bangunan pada tanah yang bukan merupakan obyek tanah milik Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tegugat VIII);
5. Bahwa Penggugat VI dan Penggugat VII adalah pemilik bangunan yang berdiri pada obyek tanah milik Tergugat I , dimana dalam perkara *a-quo* Penggugat VI dan Penggugat VII sebelumm gugatan ini diajukan telah terdapat kesepakatan dengan Tergugat I untuk bersedia mengosongkan dan menerima ganti rugi yang telah disepakati oleh Para Pihak (Penggugat VI dan Penggugat VII dengan Tergugat I);
6. Bahwa Penggugat VI dan Penggugat VII hingga saat ini tidak pernah melaksanakan isi kesepakatan tersebut di atas pada angka 5;
7. Bahwa Penggugat VII selain tidak melakukan pengosongan sebagaimana kesepakatan tersebut di atas, Penggugat VII telah menerima uang ganti rugi untuk mengganti bangunan milik Penggugat VII akan tetapi hingga saat ini Penggugat belum merealisasikan janjinya untuk melakukan pengosongan atas bangunan yang telah diganti rugi oleh Tergugat I;
8. Bahwa Penggugat VI dan Penggugat VII sudah sepatutnya menurut hukum untuk mentaati Kesepakatan antara Penggugat VI dan Penggugat VII dengan Tergugat I, karena kesepakatan tersebut adalah merupakan Undang-Undang yang mengikat bagi Para Pihak yang membuatnya, sebagaimana telah di atur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Bahwa berdasarkan apa yang telah dikemukakan dan diuraikan dalam dalil-dalil tersebut di atas, sudah sepatutnya dan beralasan hukum bagi Majelis Hakim menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

Halaman 15 dari 33 Putusan Nomor 57/PDT/2019/PT BDG



## DALAM REKONPENSI

### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah di uraikan dalam Konpensi dianggap satu bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian Rekonpensi;
2. Bahwa Para Penggugat dR (dahulu Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII dK) adalah Ahli Waris dari Ahli Waris H. NAWAWI AYUB (alm);
3. Bahwa Para Penggugat dR adalah Pemilik tanah peninggalan Ahli Waris dari Ahli Waris H. NA WAWI AYUB (alm);
4. Bahwa tanah-tanah peninggalan tersebut yang menjadi hak dari Para Penggugat dR telah dilakukan pengikatan Jual Beli dengan Pihak PT KARYA ABADI SAMARGA (Tergugat IX dK), adapun salah satu syarat Pengikatan tersebut berlanjut menjadi Akta Jual Beli adalah Pembeli dalam hal ini Tergugat IX dK menerima obyek Jual Beli tersebut dalam keadaan kosong dan Pembeli akan melunasi harga tanah tersebut kepada Para Penggugat dR;
5. Bahwa Tergugat I dR/Penggugat VI dK dan Tergugat II dR/Penggugat VII dK adalah Pemilik bangunan yang berdiri pada obyek tanah milik Penggugat I dR/ Tergugat I dK dimana dalam Perkara *a-quo* Tergugat I dR dan Tergugat H dR sebelum gugatan ini diajukan telah terdapat Kesepakatan dengan Penggugat I dR untuk bersedia mengosongkan dan menerima ganti rugi yang telah disepakati oleh Para Pihak (Tergugat I dR dan Tergugat II dR dengan Penggugat I dR);
6. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dR hingga saat ini tidak pernah melaksanakan isi kesepakatan tersebut di atas pada angka 4;
7. Bahwa Tergugat II dR selain tidak melakukan pengosongan sebagaimana kesepakatan tersebut di atas, Tergugat II dR telah menerima uang ganti rugi untuk mengganti bangunan milik Tergugat II dR, akan tetapi hingga saat ini Tergugat II dR belum merealisasikan janjinya untuk melakukan pengosongan atas Bangunan yang telah diganti rugi oleh Penggugat I dR;
8. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dR sudah sepatutnya menurut hukum untuk mentaati Kesepakatan antara Tergugat I dan Tergugat II dR dengan Penggugat I dR, karena Kesepakatan tersebut adalah merupakan Undang-Undang yang mengikat bagi Para Pihak yang membuatnya. Sebagaimana telah di atur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
9. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dR dan Tergugat II dR yang tidak mau mengosongkan obyek sengketa *a-quo* padahal telah ada kesepakatan untuk

Halaman 16 dari 33 Putusan Nomor 57/PDT/2019/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

mengosongkan obyek sengketa dengan Penggugat I dR dan terlebih Tergugat II dR telah menerima kompensasi atau ganti rugi dari Penggugat I dR, telah berakibat kerugian bagi Para Penggugat dR dimana Para Penggugat dR tidak dapat menerima uang pelunasan Jual Beli obyek sengketa dari Tergugat IX dK;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII)/Para Penggugat dR telah cukup beralasan hukum meminta Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a-quo* untuk memberikan Putusan sebagai berikut:

## DALAM KONPENSI

### DALAM PROVISI:

- Menolak Provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;

### DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan VIII) untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara *a-quo* menurut hukum.

## DALAM REKONPENSI

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat dalam Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat I dalam Rekonpensi /Penggugat VI dalam Kompensi dan Tergugat II dalam Rekonpensi/Penggugat VII dalam Kompensi atau siapa saja yang menguasai atau mendapat manfaat dari obyek sengketa yang dikuasai atau dimiliki Tergugat I dalam Rekonpensi/Penggugat VI claim Kompensi dan Tergugat II dalam Rekonpensi/Penggugat VII dalam Kompensi untuk mengosongkan obyek sengketa tersebut;
3. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya hukum biasa maupun luar biasa atau verzet (*Uit Voerbaar bij Voorraad*);
4. Menghukum Para Tergugat dalam Rekonpensi secara tanggung renteng membayar biaya perkara *a-quo* menurut hukum.

Atau

Halaman 17 dari 33 Putusan Nomor 57/PDT/2019/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila. Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili Perkara *a-quo*, berpendapat lain maka memohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Kuasa Tergugat IX telah mengajukan jawabannya tertanggal 24 Januari 2018 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

PENGADILAN NEGERI KLS.1A KOTA BANDUNG TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA PERKARA *AQUO* KARENA MERUPAKAN RANAH DARI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA (EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT)

Bahwa dalam petitum point 5 halaman 7 pada gugatan *aquo* meminta agar menyatakan batal demi hukum Sertifikat-Sertifikat Hak Guna Bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 269/Kelurahan Cipaganti, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 270/Kelurahan Cipaganti, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 266/Kelurahan Cipaganti.

Bahwa patut Yang Mulia Hakim pemeriksa perkara *aquo*, bahwa Tergugat IX merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di yang terletak di Jalan Pelesiran Kecamatan Coblolong Kelurahan Cipaganti Kota Bandung Provinsi Jawa Barat yang diantaranya telah terbit Sertifikat kepemilikan sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 269/Kelurahan Cipaganti, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 270/Kelurahan Cipaganti, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 266/Kelurahan Cipaganti, hal tersebut diterangkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Kls. IA Khusus Kota Bandung dalam Perkara Perdata Nomor 286/PDT.G/2015/PN.BDG., Jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 356/PDT/2016/PT.BDG Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 749 K/Pdt/2017.

Bahwa kedudukan Para Penggugat merupakan sebagai mantan para penyewa kepada pemilik terdahulu (Para Ahli Waris H. Nawawi Ayub) yang dalam hal ini adalah Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII yang dimana semenjak tahun 2010 sudah tidak pernah membayar lagi uang sewa balk kepada pemilik terdahulu objek perkara *aquo* (Para Ahli Waris H. Nawawi Ayub) ataupun kepada Penggugat IX selaku pemilik sekarang akan tetapi masih menempati secara melawan hukum tanah milik Penggugat IX *aquo*. Bahwa hal tersebut diakui secara tegas dan jelas oleh Para Penggugat dalam gugatan *aquo* sebagaimana tertuang dalam gugatan pada point 1 sampai dengan point 9.

Halaman 18 dari 33 Putusan Nomor 57/PDT/2019/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)



Bahwa berdasarkan hal tersebut sangatlah jelas posisi hukum dari Para Penggugat adalah hanya sebatas mantan penyewa yang tidak ada kepentingannya untuk meminta pembatalan atas Sertifikat tanah objek sengketa *aquo* karena Para Penggugat bukan merupakan pemilik tanah atas objek sengketa *aquo*, yang mana sengketa dalam gugatan *aquo* juga bukan merupakan sengketa kepemilikan atas tanah perkara melainkan hanya sebatas pada bangunan yang berdiri diatas tanah perkara yang di klaim secara melawan hukum oleh Para Penggugat adalah merupakan bangunan miliknya sebagaimana tertuang dalam Petitum Nomor 2 dalam gugatan *aquo*.

Bahwa sehubungan dengan melekatnya hak kepemilikan atas tanah sengketa yaitu berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 269/Kelurahan Cipaganti, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 270/Kelurahan Cipaganti, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 266/Kelurahan Cipaganti sudah seharusnya bahwa perkara *aquo* merupakan ranah dari Pengadilan Tata Usaha Negara yang dimana berwenang memeriksa, mengadili dan memutus sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara seseorang akibat dikeluarkannya suatu Keputusan Tata Usaha Negara yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 269/Kelurahan Cipaganti, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 270/Kelurahan Cipaganti, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 266/Kelurahan Cipaganti yang dimana dikeluarkan oleh Pejabat Negara yaitu Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Bahwa berdasarkan hal yang telah disebutkan diatas sangatlah jelas bahwa objek sengketa merupakan objek tata usaha negara sehingga Pengadilan Negeri Kls.1A Kota Bandung tidak berwenang untuk memeriksa, memutus serta mengadili perkara *aquo*, sehingga oleh karenanya sangat beralasan menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

### A. DALAM KONPENSASI

1. Bahwa Tergugat IX menolak serta menyangkal seiruh dalil-dalil gugatan serta argumentasi Penggugat yang dikemukakan di dalam surat gugatannya kecuali yang menguntungkan Tergugat IX serta diakui secara tegas dan bulat dalam jawaban Tergugat IX.
2. Bahwa benar apa yang diterangkan oleh Para Penggugat sebatas pada point 1 gugatan *aquo* yang dimana menerangkan bahwa Tergugat

Halaman 19 dari 33 Putusan Nomor 57/PDT/2019/PT BDG



I sampai dengan Tergugat VIII adalah sebagian dari Para Ahli Waris H. NAWAWI AYUB (Alm) yang dahulu adalah sebagai pemilik sebagian sebidang tanah yang terletak di Jalan Pelesiran Kecamatan Cobleng Kelurahan Cipaganti Kota Bandung Provinsi Jawa Barat.

3. Bahwa kedudukan hukum Para Penggugat adalah sebatas sebagai mantan penyewa atas sebidang tanah yang terletak di yang terletak di Jalan Pelesiran Kecamatan Cobleng Kelurahan Cipaganti Kota Bandung Provinsi Jawa Barat, sebagaimana di akui secara tegas dan jejas pada point 2 sampai dengan point 9 gugatan *aquo*, yang dimana patut yang mulia hakim pemeriksa perkara *aquo* ketahui bahwa semenjak tahun 2010 Para Penggugat selaku penyewa sudah tidak pernah membayar lagi uang sewa baik kepada pemilik terdahulu (Para Ahli Waris H. Nawawi Ayub/Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII) ataupun kepada Tergugat IX selaku pemilik sekarang.
4. Bahwa semula tanah yang terletak di Jalan Pelesiran Kecamatan Cobleng Kelurahan Cipaganti Kota Bandung Provinsi Jawa Barat yang saat ini dihuni secara melawan hukum oleh Para Penggugat merupakan milik dari Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1206, Sertifikat Hak Milik No.1207 (bukan Sertifikat Hak Milik No.1217 sebagaimana dalil Para Penggugat dalam point 10 dan point 11) dan Sertifikat Hak Milik No.1208, bahwa kemudian Bahwa kemudian Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII melakukan hubungan hukum berupa Jual Beli terhadap tanah *aquo* dengan Tergugat IX yang merupakan suatu peralihan/pemindahan hak terhadap tanah *aquo* sebagaimana yang diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, masing-masing berdasarkan Akta Jual Beli No. 88/2011 tertanggal 27 Desember 2011, Akta Jual Beli No. 89/2011 tertanggal 27 Desember 2011 dan Akta Jual Beli No. 90/2011 tertanggal 27 Desember 2011.
5. Bahwa kemudian, dikarenakan Tergugat IX adalah merupakan sebuah badan hukum yang berbentuk Perusahaan Terbatas maka berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 yang mengatur bahwa hak atas tanah yang diberikan kepada suatu Badan Hukum adalah berupa Hak Guna Bangunan (HGB), maka terjadi balik nama serta perubahan status atas sertifikat - sertifikat hak milik Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII menjadi milik

Halaman 20 dari 33 Putusan Nomor 57/PDT/2019/PT BDG



Tergugat IX tersebut masing-masing Sertifikat Hak Milik No. 1206/Kel Cipaganti seluas 198 M2 menjadi SHGB No. 269/Kel.Cipaganti, Sertifikat Hak Milik No. 1207/Kel Cipaganti seluas 176 M2 menjadi SHGB No. 270/Kel.Cipaganti dan Sertifikat Hak Milik No. 1208/Kel Cipaganti seluas 333 M2 menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 266/Kel.Cipaganti.

6. Bahwa dari uraian diatas sangatlah jelas bahwa proses Jual Bell tanah tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dimana Jual Bell tersebut dilakukan di Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Tergugat XIII serta telah dilakukan penyerahan secara yuridis (*jurich:sche levering*) oleh Tergugat I sampai Tergugat VIII kepada Tergugat IX yaitu berupa proses pembalikan nama dari semula milik Tergugat I sampai Tergugat VIII menjadi milik Tergugat IX dalam Sertifikat yang ada di Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung sebagaimana yang tersyaratkan dalam Pasal 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan 620 Kitab Undag-Undang Hukum Perdata, dimana hal tersebut menunjukkan bahwa Tergugat IX adalah merupakan Pembeli yang beritikad baik serta merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah *aquo*;
7. Bahwa apa yang didalilkan oleh Tergugat IX dalam point 4, point 5 dan point 6 jawaban *aquo* juga diakui secara tegas dan jelas oleh Para Penggugat sebagaimana tertuang dalam point 10 sampai dengan point 13 gugatan *aquo*.
8. Bahwa Tergugat IX menolak secara tegas apa yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam point 14 sampai point 17 yang pada intinya Para Penggugat berkeberatan dengan tidak dilibatkannya Para Penggugat dalam proses jual bell atas objek perkara *aquo* antara Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII, sebagaimana diakui secara tegas dan jelas oleh Para Penggugat pada poiunt 2 sampai dengan point 9 gugatan *aquo* bahwa kedudukan Para Penggugat hanyalah sebatas sebagai penyewa yang sudah tidak pernah membayar uang sewa kepada Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII semenjak tahun 2010 sehingga tidak ada relevansinya untuk *mengikut sertakan* Para Penggugat dalam proses Jual Beli atas objek perkara *aquo* karena tidak memiliki *legal standing*/kedudukan hukum atas objek perkara *aquo*.



9. Bahwa mengenai bangunan yang berdiri di atas objek perkara *aquo* merupakan bangunan yang berdiri secara melawan hukum karena berdiri tanpa seizin dari pemilik tanah dan tidak satupun bukti kepemilikan yang sah dari Para Penggugat atas bangunan yang berdiri diatas tanah objek perkara *aquo*, bahwa hal tersebut sebagaimana tertuang dalam Putusan Pengadilan Negeri Kls. IA Khusus Kota Bandung dalam Perkara Perdata Nomor 286/PDT.G/2015/PN.BDG Jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 356/PDT/2016/PT.BDG Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 749 K/Pdt/2017 yang dimana dalam putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap *aquo* yang memerintahkan bahwa para penyewa atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut serta menyerahkannya dalam keadaan kosong kepada Tergugat IX.
10. Bahwa Tergugat IX menolak serta menyangkal apa yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya pada point 18 sampai dengan 23 yang dimana pada intinya mendalilkan bahwa Tergugat IX telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan intimidasi yang memaksa Para Penggugat untuk mengosongkan objek bangunan yang berdiri diatas tanah milik Tergugat IX tersebut, fakta yang sebenarnya adalah bahwa Penggugat I sampai dengan Penggugat IV telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum kepada Para Tergugat, dimana Penggugat I sampai dengan Penggugat IV pernah meminta uang kerohiman kepada Para Tergugat yang dimana kemudian atas kebijaksanaan dari Para Tergugat kemudian Penggugat I sampai dengan Penggugat IV diberikan uang kerohiman tersebut sebagai bentuk kepedulian dari Para Penggugat kepada Penggugat I sampai dengan Penggugat IV serta membuat surat pernyataan untuk melakukan pengosongan serta tidak menempati kembali, akan tetapi sekalipun Penggugat I sampai dengan Penggugat IV telah menerima uang kerohiman tersebut faktanya adalah Penggugat I sampai dengan Penggugat IV secara melawan hukum tetap menguasai tanah milik dari Tergugat IX tersebut serta malah mengajukan gugatan *aquo*, hal tersebut jelas menunjukkan itikad tidak baik dari Penggugat I sampai dengan Penggugat IV dalam menguasai tanah milik dari Tergugat IX tersebut.

Halaman 22 dari 33 Putusan Nomor 57/PDT/2019/PT BDG



11. Bahwa Tergugat IX menolak apa yang dimintakan oleh Para Penggugat dalam point 24 sampai point 27 gugatan *aquo*, karena Para Penggugat bukanlah Penggugat yang beritikad baik serta bukan pihak yang memiliki hak terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pelesiran Kecamatan Coblong Kelurahan Cipaganti Kota Bandung Provinsi Jawa Barat.
12. Bahwa berdasarkan hal sebagaimana diterangkan oleh Tergugat IX tersebut, maka Tergugat IX menolak semua dalil yang telah dikemukakan oleh Para Penggugat, hal tersebut didasarkan bahwa Tergugat IX adalah merupakan pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jalan Pelesiran Kecamatan Coblong Kelurahan Cipaganti Kota Bandung Provinsi Jawa Barat, hal tersebut sebagaimana yang telah diputuskan dalam Putusan Pengadilan Negeri Kls. IA Khusus Kota Bandung dalam Perkara Perdata Nomor 286/PDT.G/2015/PN.BDG Jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 356/PDT/2016/PT.BDG Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 749 K/Pdt/2017, sementara kepenguasaan atas objek perkara oleh Para Penggugat adalah merupakan sesuatu hal yang didasarkan secara melawan hukum dan tidak berdasar kepada Undang-Undang yang berlaku sehingga sangatlah berdasar kepada hukum apabila kemudian yang mulia hakim pemeriksa pokok perkara *aquo* untuk menolak gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat *aquo*.

## B. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa sesuai dengan ketentuan yang tertuang dalam Pasal 132 a HIR, Penggugat dalam Rekonvensi (DR)/Tergugat IX dalam konpensi (DK) dalam perkara *aquo*, hendak mengajukan gugatan rekonpensi kepada Para Tergugat dalam Rekonpensi (DR)/Para Penggugat dalam Konpensi (DK).
2. Bahwa segala apa yang telah dikemukakan oleh Penggugat DR/Tergugat IX DK pada bagian dalam konpensi tersebut diatas, mohon dianggap termuat dan dipergunakan pula pada bagian dalam rekonpensi ini.
3. Bahwa Penggugat DR/Tergugat IX DK adalah pemilik yang sah atas objek perkara *aquo* berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kls. IA Khusus Kota Bandung dalam Perkara Perdata Nomor 286/PDT.G/2015/PN.BDG Jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi Jawa

Halaman 23 dari 33 Putusan Nomor 57/PDT/2019/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat Nomor 356/PDT/2016/PT.BDG Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 749 K/Pdt/2017.

4. Bahwa Para Tergugat dalam Rekonpensi (DR)/Para Penggugat dalam konpensi (DK) awalnya adalah merupakan para penyewa atas objek perkara *aquo* dengan pemilik sebelumnya yaitu Para Ahli Waris H. NAWAWI AYUB (Alm) *in casu* Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII dalam konpensi.
5. Bahwa Para Tergugat dalam Rekonpensi (DR)/Para Penggugat dalam konpensi (DK) semenjak tahun 2010 sudah tidak melakukan pembayaran uang sewa balk kepada pemilik sebelumnya yaitu para ahli waris H. NAWAWI AYUB (Alm) *in casu* Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII dalam konpensi maupun kepada Penggugat DR/Tergugat IX DK yang merupakan pemilik yang sah saat ini atas objek perkara.
6. Bahwa sekalipun Para Tergugat dalam Rekonpensi (DR)/Para Penggugat dalam konpensi (DK) sudah tidak melaksanakan kewajibannya dalam membayar uang sewa kepada pemilik yang sah atas objek perkara, akan tetapi secara melawan hukum Para Tergugat dalam Rekonpensi (DR)/Para Penggugat dalam konpensi (DK) tetap menempati serta menguasai objek tanah perkara milik dari Penggugat DR/Tergugat IX DK *aquo*.
7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka perbuatan Para Tergugat dalam Rekonpensi (DR)/Para Penggugat dalam konpensi (DK) tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*on recht matigedaad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kotab Undang-Undang Hukum Perdata, sebagai berikut:

"Tiap Perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"

Sehingga, Penggugat DR/Tergugat IX DK berhak untuk menuntut ganti rugi balk materiil maupun imateriil kepada Para Tergugat dalam Rekonpensi (DR)/Para Penggugat dalam konpensi (DK);

Hal tersebut sejalan dengan Putusan Arrest Hooge Raad 1919 (perkara Lidenbaum Cohen), bahwa berbuat atau tidak berbuat merupakan suatu perbuatan melawan hukum, jika:

- a. Melanggar hak orang lain,
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum dari sipembuat, atau

Halaman 24 dari 33 Putusan Nomor 57/PDT/2019/PT BDG



- c. Bertentangan dengan kesesuaian, atau
- d. Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu-lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.
8. Bahwa berdasarkan hal tersebut cukup beralasan Penggugat DR/Tergugat IX DK menuntut ganti rugi secara Materil dan Immateriil kepada Para Tergugat dalam Rekonpensi (DR)/Para Penggugat dalam konpensi (DK) yang secara ril dan nyata dapat diperinci sebagai berikut:
- Kerugian Materil:
- Terhitung sejak Penggugat DR/Tergugat IX DK membeli tanah *aquo* sampai dengan gugatan perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Kls.1A Kota Bandung yaitu pada tahun 2017 yaitu selama 7 tahun, dikalikan harga pasaran untuk sewa atas tanah milik Penggugat DR/Tergugat IX DK dalam perkara *aquo* seluas 707 M2 yaitu Rp.100.000,-/M2 untuk setiap tahun, sehingga seluruhnya menjadi: 7 tahun x 707 m2 x Rp.100.000 = Rp.494.900.000,- (empat ratus sembilan puluh empat juta sembilan ratus ribu rupiah)
- Kerugian Immateriil:
- Akibat penguasaan dan penggunaan tanah dan bangunan oleh Para Tergugat dalam Rekonpensi (DR)/Para Penggugat dalam konpensi (DK) secara melawan hukum tersebut, Penggugat DR/Tergugat IX DK telah dirugikan waktu, tenaga dan pikiran, mengalami perasaan yang tidak tenang akibat penguasaan sebidang tanah yang semuanya tidak dapat diukur dengan uang, akan tetapi dalam perkara *aquo* untuk memberikan kepastian hukum atas perbuatan Para Tergugat dalam Rekonpensi (DR)/Para Penggugat dalam konpensi (DK), maka Penggugat DR/Tergugat IX DK menuntut ganti rugi immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)
9. Bahwa oleh karena telah terbukti Para Tergugat dalam Rekonpensi (DR)/Para Penggugat dalam konpensi (DK) telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap dan menimbulkan akibat kerugian pada did Penggugat DR/Tergugat IX DK, maka berdasar dan beralasan menurut hukum Para Tergugat dalam Rekonpensi (DR)/Para Penggugat dalam konpensi (DK) dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa gugatan rekonsensi ini didukung oleh alat-alat bukti otentik yang sah dan kuat, sehingga oleh karena itu sangatlah berdasar dan beralasan pula agar Majelis Hakim memeriksa perkara menyatakan bahwa putusan rekonsensi dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun terdapat upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet*, sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR *juncto* SEMA Nomor 3 tahun 2000.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka sangatlah beralasan dan berdasarkan hukum kiranya kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I DK/Penggugat DR untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat DK/Tergugat DR untuk seluruhnya dan atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat DK/Tergugat DR tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat DK/Tergugat DR untuk membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat DK/Para Tergugat DR untuk seluruhnya dan atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat DK/Para Tergugat DR tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat DK/Para Tergugat DR untuk membayar biaya perkara.

DALAM REKONPENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat DR/Tergugat IX DK untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat dalam Rekonsensi (DR)/Para Penggugat dalam konpensi (DK) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*on recht matigedaad*) terhadap Penggugat DR/Tergugat IX DK;
3. Menyatakan bahwa Para Tergugat DR/Para Penggugat DK telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*on recht matigedaad*) terhadap Penggugat DR/Tergugat IX DK;
4. Menghukum Para Tergugat DR/Para Penggugat DK untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil secara tunai, seketika dan sekaligus kepada Penggugat DR/Tergugat IX DK, untuk kerugian materiil sebesar Rp.494.900.000,- (empat ratus sembilan puluh empat juta sembilan ratus

Halaman 26 dari 33 Putusan Nomor 57/PDT/2019/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

ribu rupiah) dan untuk kerugian immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), sehingga total ganti rugi materiil dan immateriil sebesar Rp.1.494.900.000,- (satu milyar empat ratus sembilan puluh empat juta sembilan ratus ribu rupiah);

5. Menghukum Para Tergugat DR/Para Penggugat DK untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan Putusan ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);
6. Menyatakan bahwa Putusan dalam Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Para Tergugat DR/Para Penggugat DK melakukan upaya hukum perlawanan, banding ataupun kasasi (*uit voerbaar bij Voorraad*);
7. Menghukum Para Tergugat DR/Para Penggugat DK untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*)

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan putusan pada tanggal 17 Juli 2018 Nomor 366/Pdt.G/2017/PN.Bdg., amarnya adalah sebagai berikut:

## DALAM KONVENSII

### DALAM PROVISI

- Menolak provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII untuk seluruhnya;
- Menolak eksepsi Tergugat IX untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat mempunyai hak atas bangunan yang berdiri di atas tanah Tergugat IX;
3. Menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

### DALAM REKONVENSII:

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I sampai Tergugat VIII Konvensi untuk seluruhnya;

Halaman 27 dari 33 Putusan Nomor 57/PDT/2019/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Peggugat Rekonvensi/Tergugat IX Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XIII secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.8.031.000,00 (delapan juta tiga puluh satu ribu rupiah);

Membaca, Relas Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 17 Juli 2018 Nomor 366/Pdt.G/2017/PN.Bdg., kepada Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII dan Tergugat XIII, masing-masing pada tanggal 16 Agustus 2018;

Membaca, Akta Pernyataan Permohonan Banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII pada tanggal 30 Juli 2018, Nomor 80/PDT.B/2018/PN.BDG yang dibuat dihadapan Iyus Yusuf, S.H., M.H., Plh Panitera Pengadilan Negeri Bandung dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah kepada Terbanding I, II, III, IV, V, VI dan VII semula Peggugat I, II, III, IV, V, VI, dan VII, masing-masing pada tanggal 24 Agustus 2018, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat IX pada tanggal 15 Januari 2019, kepada Turut Terbanding II semula Tergugat X dan Turut Terbanding III semula Tergugat XI, masing-masing pada tanggal 30 Oktober 2018, kepada Turut Terbanding IV semula Tergugat XII pada tanggal 24 Agustus 2018 dan kepada Turut Terbanding V semula Tergugat XIII pada tanggal 21 Agustus 2018;

Membaca, Tanda Terima Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembandig semula Tergugat, I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII tertanggal 13 September 2018 yang diterima oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 17 September 2018 dan memori banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Terbanding I, II, III, IV, V, VI dan VII semula Peggugat I, II, III, IV, V, VI, dan VII, masing-masing pada tanggal 19 September 2018, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat IX pada tanggal 15 Januari 2019, kepada Turut Terbanding II semula Tergugat X dan Turut Terbanding III semula Tergugat XI, masing-masing pada tanggal 30 Oktober 2018, kepada Turut Terbanding IV semula Tergugat XII pada tanggal 4 Oktober 2018 dan kepada Turut Terbanding V semula Tergugat XIII pada tanggal 11 Oktober 2018;

Halaman 28 dari 33 Putusan Nomor 57/PDT/2019/PT BDG



Membaca, Tanda Terima Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding I, II, III, IV, V, VI, dan VII semula Penggugat I, II, III, IV, V, VI dan VII tertanggal 23 Nopember 2018 yang diterima oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 23 Nopember 2018 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII pada tanggal 29 Nopember 2018, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat IX pada tanggal 15 Januari 2019, kepada Turut Terbanding II semula Tergugat X pada tanggal 14 Januari 2019, kepada Turut Terbanding III semula Tergugat XI pada tanggal 16 Januari 2019, kepada Turut Terbanding IV semula Tergugat XII pada tanggal 28 Nopember 2018 dan kepada Turut Terbanding V semula Tergugat XIII pada tanggal 14 Januari 2019;

Membaca, risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas (*inzage*) perkara Nomor 366/Pdt.G/2017/PN.Bdg., kepada Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII pada tanggal 23 Nopember 2018, kepada Terbanding I, II, III, IV, V, VI dan VII semula Peggugat I, II, III, IV, V, VI, dan VII, masing-masing pada tanggal 23 Nopember 2018, Turut Terbanding I semula Tergugat IX pada tanggal 15 Januari 2019, kepada Turut Terbanding II semula Tergugat X dan kepada Turut Terbanding III semula Tergugat XI, masing-masing pada tanggal 30 Oktober 2018, kepada Turut Terbanding IV semula Tergugat XII pada tanggal 3 Oktober 2018 dan kepada Turut Terbanding V semula Tergugat XIII pada tanggal 11 Oktober 2018;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tatacara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII telah mengajukan memori banding tertanggal 13 September 2018 sebagai berikut:

1. Bahwa kepemilikan tanah warisan H. Nawawi (alm) telah beralih kepada Para Ahli Warisnya dan telah terbit beberapa Sertipikat Hak Milik atas nama Para Ahli Waris tersebut;

Halaman 29 dari 33 Putusan Nomor 57/PDT/2019/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII hanyalah sebagian dari Ahli Waris H. Nawawi, oleh karena gugatan kurang pihak dan menyatakan gugatan tidak diterima;

2. Bahwa Jual Beli atas tanah warisan H. Nawawi dilakukan secara individu antara Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII kepada Turut Terbanding I semula Tergugat IX; bertanggung jawab terhadap apa yang ada di atas tanah miliknya masing-masing sesuai dengan Sertifikatnya;
3. Bahwa Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII melakukan Jual Beli tanah dengan Tergugat IX, maka yang turut terjual hanya bangunan milik Terbanding VI dan VII semula Penggugat VI dan VII dan tidak pernah menjual bangunan milik Para Terbanding lainnya oleh karenanya tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Pembanding;
4. Bahwa dalam persidangan telah terbukti dan telah menjadi fakta hukum, bahwa bangunan yang berdiri di atas tanah Sertipikat milik Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII adalah bangunan yang diklaim sebagai milik Pembanding VI dan VIII semula Penggugat VI dan VII, sedangkan Para Pembanding lainnya tidak dapat membuktikan di mana letak bangunannya;
5. Bahwa dalam pertimbangan jelas bahwa yang telah dilakukan oleh Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII adalah persoalan Wanprestasi, bukan Perbuatan Melawan Hukum;

Isi selengkapnya terdapat dalam memori banding tertanggal 13 September 2018;

Menimbang, bahwa memori banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII bukan merupakan hal yang baru dan hanya merupakan pengulangan dalam jawaban atas gugatan dari Para Penggugat;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut Para Terbanding semula Para Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 23 Nopember 2018 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

1. Bahwa memori banding tidak berdasar hukum dan mengada-ada;
2. Bahwa dalil Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII pada poin 1 sangatlah tidak jelas karena meyebutkan ada Akhli Waris yang lain tetapi tidak menyebutkan siapa Akhli Waris yang lain;

Halaman 30 dari 33 Putusan Nomor 57/PDT/2019/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dalil memori banding error in persona;
4. Bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama mengenai Wanprestasi sedangkan dalam gugatan adalah Wanprestasi;

Isi selengkapnya terdapat dalam kontra memori banding tertanggal 23 Nopember 2018;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 17 Juli 2018 Nomor 366/Pdt.G/2017/PN.Bdg., dan telah membaca dan memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII dan kontra memori banding yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Penggugat, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Putusan Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Bandung dalam putusannya tanggal 17 Juli 2018 Nomor 366/Pdt.G/2017/PN.Bdg., telah memuat dan menguraikan pertimbangan hukum dan penerapan hukum atas semua keadaan dalam perkara ini adalah telah tepat dan benar. Dengan demikian, pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil dan dijadikan sebagai dasar pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Bandung dalam Putusannya tanggal 17 Juli 2018 Nomor 366/Pdt.G/2017/PN.Bdg., yang dimohonkan banding tersebut dinyatakan dikuatkan;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bandung dalam Putusannya tanggal 17 Juli 2018 Nomor 366/Pdt.G/2017/PN.Bdg., yang dimohonkan banding tersebut dinyatakan dikuatkan, oleh karena itu pihak Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, dan VIII tetap di pihak yang dikalahkan dalam perkara ini, maka biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepada Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum jo. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum jo. Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, Ketentuan

Halaman 31 dari 33 Putusan Nomor 57/PDT/2019/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pasal 7 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 dan Peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 17 Juli 2018 Nomor 366/Pdt.G/2017/PN.Bdg., yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputus dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Selasa, tanggal 5 Maret 2019 oleh Kami Muchtadi Rivaie, S.H., M.H., sebagai Ketua Majelis dengan Joko Siswanto, S.H., M.H., dan H. Achmad Sobari, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 6 Pebruari 2019, Nomor:57/PEN/PDT/2019/PT BDG., dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Jum'at, tanggal 15 Maret 2019 oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh U. Yuniati, S.H., C.N., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri pihak-pihak dalam perkara.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Joko Siswanto, S.H., M.H.

Muchtadi Rivaie, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

H. Achmad Sobari, S.H., M.H.

U. Yuniati, S.H., C.N.

Halaman 32 dari 33 Putusan Nomor 57/PDT/2019/PT BDG



Perincian biaya perkara:

1. Redaksi Putusan ----- Rp 5.000,00
  2. Meterai Putusan ----- Rp 6.000,00
  3. Pemberkasan ----- Rp139.000,00+
- J u m l a h ----- Rp150.000,00