



P U T U S A N

Nomor : 621/PDT/2019/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SCHREURS ALBERT CLEMENS, beralamat di Jl. KS Tubun No. 12 RT. 005 RW. 001, Slipi, Palmerah, Jakarta Barat, selanjutnya disebut Penggugat, dalam hal ini memberikan memberikan Kuasa kepada AGUST TAKARBOBIR, SH., FRANS LAINSAMPUTTY,SH. Dan LOUISE M.TAKARBOBIR,SH. advokat/ pengacara, beralamat di Mediterania Boulevard Loft I, Jl. Landas Pacu Utara Selatan, Bandar Kemayoran, Jakarta Pusat. Berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 10 Juli 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dibawah Nomor : 1069/SK/Pdt/2018/PN.DPK, pada tanggal 3 Desember 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING SEMULA PENGGUGAT ;

LAWAN :

YULI YANTINI dan suaminya WAHYUDI, beralamat di Jl. Telaga Rengas RT.04 RW.08, Kedaung, Sawangan, Depok, dahulu di Kp. Bulak RT. 01 RW. 03 Kelurahan Cinangka, Sawangan, untuk selanjutnya disebut sebagai TERBANDING SEMULA TERGUGAT ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 13 Desember 2019 Nomor 621/PEN/PDT/2019/PT.BDG. tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Halaman 1 dari 14 , Putusan Nomor 621 /PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penunjukkan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 15 Desember 2019 Nomor 621/Pdt/2019/PT.BDG untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
3. Berkas perkara Nomor 273/Pdt.G/2018/PN.Dpk. dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengemukakan hal-hal sebagaimana surat gugatan yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 3 Desember 2018, dibawah Register Nomor : 273/Pdt.G/2018/PN.Dpk pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik dan atau pemegang hak atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00254 Kedaung, Sawangan, Depok, Luas 500M2, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak tanggal 19 November 2013, Surat Ukur No. 00041/Kedaung/2013 tanggal 22 Agustus 2013 (Bukti P-1).
2. Bahwa pada atau disekitar bulan September 2015 tanpa ijin dan persetujuan Penggugat, tanah seluas \pm 200 M2 yaitu sebagian dari tanah Hak Guna Bangunan Nomor 00254 diduduki Tergugat Yuli Yantini dan suaminya Wahyudi dan kemudian membangun rumah diatas tanah dimaksud. (Bukti P-2 dan P3).
3. Bahwa semulanya Penggugat merencanakan menjual tanah haknya seluas 500 M2 (lima ratus meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00254 Kedaung, Sawangan, Depok vide bukti P-1 akan tetapi karena sebagian dari tanah tersebut telah diduduki Tergugat tanpa izin dan persetujuan Penggugat, akhirnya Penggugat sambil menantikan penyelesaian pendudukan tanah tanpa hak ini melalui proses hukum, memutuskan menjual sebagian dari tanah miliknya seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) kepada RICHARD DJAJA SEPUTRA, yang atas permintaannya, jual beli dilakukan masing masing untuk luas 180 M2 dan 120 M2 yang dilakukan dihadapan Yetty Sofyati, SH, M.Kn, Notaris Kota Depok Akte No. 71 dan No. 72 tanggal 20 April 2018. (Bukti P-4 dan P-5).

Halaman 2 dari 14 , Putusan Nomor 621 /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

4. Bahwa setelah dilakukan pengukuran untuk pemecahan sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kota Depok kepada pembeli Richard Djaja Seputra sesuai ketentuan yang berlaku, diketahui sisa dari tanah Hak Guna Bangunan Nomor 00254 Kedaung, Sawangan, Depok milik Penggugat yang diduduki tanpa hak oleh Tergugat vide bukti P-1 adalah 199 M2 (seratus sembilan puluh sembilan meter persegi).
5. Bahwa dalam upaya penyelesaian musyawarah tentang pendudukan tanpa hak atas sebagian tanah milik Penggugat, pada tanggal 7 Agustus 2017, disepakati bahwa Tergugat Ibu Yuli Yantini dengan persetujuan suaminya Wahyudi akan membayar harga tanah sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) atau sebesar Rp. 1.000.000/M2 yang dapat diangsur dalam 5(lima) kali tahapan/angsuran yang jadwal pembayaran angsurannya akan dirundingkan dalam waktu 7 (tujuh) hari atau selambat-lambatnya tanggal 14 Agustus 2017 (Bukti P-6).
6. Bahwa Penggugat setuju dan tidak keberatan agar tanah yang diduduki tanpa hak oleh Tergugat dibayar dengan harga hanya sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) atau sebesar Rp. 1.000.000/M2 yang diperhitungkan sebagai harga pembelian padahal harga tanah sesuai NJOP adalah Rp. 1.147.000/M2 dan harga pasar diperkirakan sebesar Rp. 1.500.000/M2 (Bukti P-7).
7. Bahwa ternyata Tergugat Ibu Yuli Yantini dan suaminya Wahyudi tidak berniat untuk menyelesaikan secara musyawarah yang ditempuh Penggugat yang justru meringankan Tergugat dengan tidak mau menaati kesepakatan bersama yang telah dibuat dalam upaya penyelesaian musyawarah.
8. Bahwa Penggugat telah berulang kali baik melalui surat, juga datang ke rumah yang dibangun tanpa izin dan persetujuan Penggugat, menyampaikan agar Tergugat mau memperhatikan dan menaati penyelesaian musyawarah yang telah disepakati. (Bukti P-8, P-9 dan P-10).
9. Bahwa segala upaya penyelesaian musyawarah yang ditempuh oleh Penggugat ternyata tidak diindahkan Tergugat karena Tergugat mempunyai maksud dan rencana untuk tetap menduduki tanah Penggugat tanpa hak dan tidak ingin menyelesaikan secara musyawarah dengan Penggugat.
10. Bahwa karena tidak ada kepastian dari Tergugat untuk mau menyelesaikan secara musyawarah atas tanah hak Penggugat yang diduduki tanpa hak

Halaman 3 dari 14 , Putusan Nomor 621 /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

maka Penggugat akhirnya dengan surat tanggal 19 April 2018 Nomor 3270/AT/Perd/2018 telah memberi Peringatan/Somasi kepada Tergugat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung mulai tanggal 19 April 2018 atau selambat-lambatnya sampai dengan tanggal 20 Mei 2018, Tergugat sudah mengosongkan tanah hak Penggugat dari segala bangunan dan barang-barang yang ada diatas tanah hak Penggugat. (Bukti P-11).

11. Bahwa ternyata sampai Gugatan ini dimajukan, Tergugat tetap menduduki tanah milik Penggugat tanpa dasar dan tanpa alas hak apapun.
12. Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara ini didasarkan pada alat bukti yang otentik yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00254 (sis), Kedaung, Sawangan, Depok, Gugatan mana berdasarkan ketentuan Pasal 180 ayat 1 HIR putusan atas gugatan Penggugat dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada Banding dan Kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).

Maka, berdasarkan segala sesuatu yang Penggugat uraikan dibagian posita, Penggugat dengan ini mohon kiranya Pengadilan Negeri Depok berkenan memutuskan;

PETITUM :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yaitu Ibu Yuli Yantini dan suaminya Wahyudi yang menduduki dan membangun rumah diatas tanah seluas 199 M2 yaitu sebagian dari tanah Hak Guna Bangunan Nomor 00254 (sis), Kedaung, Sawangan, Depok, tanpa ijin dan persetujuan Penggugat selaku pemilik tanah Hak Guna Bangunan Nomor 00254 (sis), Kedaung, Sawangan, Depok, yang batas batasnya sebelah Utara dengan Jl. Telaga Rengas, sebelah Selatan dengan tembok batas tanah, sebelah Timur dengan tanah/bangunan rumah Sdr. Richard Djaja Seputra, sebelah Barat dengan tanah kosong, adalah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk dalam waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak keputusan dalam perkara ini diucapkan oleh Majelis Hakim, membongkar bangunan yang dibangun diatas tanah hak Penggugat dan mengosongkannya dari segala orang dan dari segala barang dan atau orang lain yang menumpang padanya dengan ketentuan untuk setiap hari terlambat mengosongkan tanah hak milik Penggugat dikenakan uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) per hari terhitung mulai hari ke-31 sejak keputusan dalam perkara ini diucapkan oleh Majelis Hakim;

4. Menyatakan keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) walaupun adanya Banding dan Kasasi;
5. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR :

Jika Majelis Hakim berpendapat lain Penggugat mohon keputusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Tergugat atas pembacaan surat gugatan tersebut, pada pokoknya menyatakan telah mengerti keseluruhan isi, maksud dan tujuan gugatan tersebut, dan selanjutnya mengajukan jawaban atas gugatan pokok, tanggal 20 Maret 2019 sebagai berikut :

- I. Bahwa benar pada tanggal 12 September 2014, saya membeli tanah yang terletak di Jl. Abdul Raya Gg. Telaga Rt. 004/008 No. 49 Kedaung, Sawangan, Depok, dengan luas tanah 200 M2, seharga Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) melalui :

1. Bpk KAA Bachtar (Sebagai Penghubung)

Dengan alamat pada saat itu : Kp. Cinangka Rt. 004/008, Desa Kedaung, Sawangan, Depok. Yang sekarang menjadi : Jl. Wahab Raya Gg. Telaga Rt. 004/008 No. 49, Kedaung, Sawangan, Depok;

2. Bapak Lahmudin (Sebagai Ahli Waris) dari tanah milik ayahnya yang bernama : SAEMAN BIN MIRIN yang saat itu mereka jual yang beralamat di Jl. Masjid Nurul Yaqin Rt. 001/006 Cinangka, Sawangan, Depok;

- II. Bahwa pada sekitar Bulan September 2015 dengan ijin serta persetujuan surat-surat yang menerangkan dari Kelurahan bahwa tanah yang saya bangun tidak dalam sengketa baik kepemilikan tanah maupun batas-batasnya juga. Sampai saat ini surat pernyataan ini dibuatkan belum di mohonkan Sertifikatnya atas nama siapapun dan melalui siapapun, maka saya membangun sebuah rumah diatas tanah, dan itupun atas sepengetahuan Pak Lurah Wahidin bahwa untuk membangun rumah jangan terlalu dekat jalan / ataupun batas tanah samping juga belakang. Sambil surat permohonan untuk mengajukan pembuatan sertifikat juga PBB yang dijanjikan Pak Lurah, bahwa sampai bangunan selesai ternyata Pak

Halaman 5 dari 14 , Putusan Nomor 621 /PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lurah bilang urus saja sendiri dengan surat-surat dari kelurahan itu sudah ada NIP saya (kata Pak Lurah). Yang pada akhirnya saya hanya bisa daftarkan tanah untuk pembayaran PBB yang saya bayar selama 3 tahun berturut-turut dari tahun 2016 sampai dengan 2018;

- III. Bahwa kurang lebih 7 bulan, Penggugat hadir beberapa kali menemui Bpk. Wahyudi (suami) bertanya bahwa tanah yang saya bangun adalah tanahnya dan beliau bertanya darimana beli/memperoleh tanah tersebut, maka ditunjukkanlah penghubungnya yaitu : Bpk KAA Bachtiar yang memang pada saat itu beliau tinggal di tanah sebelah bangunan saya selama puluhan tahun;
- IV. Bahwa benar ada beberapa kali mediasi di Kelurahan antara Pak Lurah, Penggugat, Penghubung dengan disaksikan Bpk. Wahyudi (suami), yang dibicarakan menurut Bpk. Wahyudi berkali-kali Pak Bachtiar menanyakan kepada Penggugat yang menyatakan pada saat itu punya SHGB. Dari mana asal usul pembelian tanah tersebut, karena kebetulan Bpk. KAA. Bachtiar yang menempati/mengurus tanah tersebut dalam keadaan kosong tidak dipagar/ditembok. Sampai pada akhirnya tanpa sepengetahuan saya Pengugat memberi uang dan menyuruh Bpk. Bachtiar (penghubung) untuk pergi dari tanah tersebut. Yang padahal semestinya Penggugat bisa menggugat si Penghubung yaitu : Bpk. KAA. Bachtiar beserta ahli warisnya. Tetapi justru saya yang digugat, kepada Pengugat yang jelas-jelas disini saya sebagai korban;
- V. Bahwa benar pada tanggal 7 Agustus 2017 Hari Senin saya beserta suami dengan itikad baik memenuhi surat panggilan Penggugat yang pada saat itu saya hanya berdua beserta suami yang sama sekali tidak mengerti Hukum dan tidak ditemani Badan Hukum untuk mediasi. Bahwa benar pada saat itu saya dianjurkan untuk membayar ganti rugi tanah tersebut sebesar Rp. 200.000.000,- Rp. 1.000.000 /M2. Sebagai harga pembelian tanah yang saya bangun dengan dilakukan diawal untuk pembayaran pertama cash Rp. 100.000.000,- sisanya di cicil secara bertahap 5x angsuran;
- VI. Akan tetapi pada saat mediasi dari awal hingga akhir yang memang kami berkeberatan cara pembayarannya dan belum ketemu titik cara pembayarannya. Pada saat ingin pulang kami disuruh untuk tanda tangan di kertas " KESEPAHAMAN BERSAMA " dengan alasan untuk bukti ke Bpk. SCHREURS ALBERT CLEMENS bahwa kita ada mediasi, bukan tanda

Halaman 6 dari 14 , Putusan Nomor 621 /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)

Halaman 6



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tangan akhir dari kesepakatan pembayaran. Karena untuk kesepakatan itu saya masih diberi waktu kembali untuk mediasi dengan hasil untuk cara pembayaran seperti apa;

- VII. Seiring berjalannya waktu, saya sambil ke BPN guna niat membuat sertifikat dengan membawa surat-surat keterangan yang saya miliki. Tetapi setelah pengukuran justru mendapatkan hasil juga gambar yang saya sendiri kurang paham dan jelas. Cara membaca grafik sketsa tanah yang saya bangun bahwa di kertas itu menerangkan tanah yang saya duduki sedang dalam perkara PTUN Bandung;
- VIII. Bahwa benar dalam hal ini jelas sangat membingungkan saya yang sebagai korban/sebagai pembeli yang masih beritikad baik membayar ganti rugi harus dengan pemilik yang jelas. Saya punya hak untuk kejelasan soal kepemilikan yang benar atas tanah yang saya duduki;
- IX. Bahwa benar sampai akhirnya masalah ini diajukan ke Pengadilan dengan segala upaya mediasi, saya yang awalnya berharap :
1. Jika benar jelas tanah yang saya duduki pemilik SHGB benar adalah Bpk. SCHREURS ALBERT CLEMENS, saya sebagai korban tetap punya itikad baik untuk membayar ganti rugi dengan harapan bisa di KPR kan, karena sudah ada bangunan saya;
 2. Ternyata dari pihak Penggugat keberatan dengan cara di KPR kan, padahal dengan cara di KPR kan menurut Pak Hakim mediasi lebih enak pembayaran cash dari Bank dan saya tetap mencicil. (alasan Penggugat kurang jelas kenapa tidak bisa di KPR kan);
 3. Karena dari hasil mediasi tidak ketemu titik cara pembayaran yang malah jelas-jelas menambah beban saya yang awalnya RP. 200.000.000,- menjadi RP. 250.000.000,- dengan pembayaran cash awal RP. 150.000.000,- yang di sini saya jelas sebagai korban;
- X. Dengan keberadaan gambar juga keterangan tersebut, jelas membingungkan saya sebagai korban yang masih berharap bisa berjuang beritikad baik;
- XI. Saya berharap bisa mendapatkan kejelasan tentang status kepemilikan tanah yang saya duduki;

Maka berdasarkan segala sesuatu yang Tergugat uraikan, dengan ini mohon kiranya Pengadilan Negeri berkenan agar bisa menghadiri saksi-saksi yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkaitan atas tanah yang saya duduki. Jika Majelis Hakim berpendapat lain,
Tergugat mohon keputusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Depok, telah menjatuhkan putusan tanggal 7 Agustus 2019, Nomor 273/Pdt.G/2018/PN.Dpk, yang amarnya sebagai berikut :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 1.991.000,- (satu juta sembilan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta pernyataan permohonan Banding Nomor 37/Akta Bdg/VIII/2019/PN.Dpk jo No. 273/Pdt.G/2018/PN.Dpk tanggal 8 Agustus 2019, yang di buat oleh Panitera Pengadilan Negeri Depok, yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat, menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Depok, Nomor 273/Pdt.G/2018/PN.Dpk, tanggal 7 Agustus 2019, dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 19 September 2019;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat pada tanggal 10 September 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, pada tanggal 10 September 2019, dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 19 September 2019;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 27 September 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, pada tanggal 30 September 2019, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat, pada tanggal 1 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (Inzage) Nomor 273/Pdt.G/2018/PN.Dpk, yang dibuat oleh Jurusita pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Depok, atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Depok, ditunjuk melaksanakan pekerjaan ini, telah memberitahukan dengan resmi, kepada Pembanding semula Penggugat, pada tanggal 16 Oktober 2019, dan Terbanding semula Tergugat, pada tanggal 19 September 2019, untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 hari, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung untuk di periksa dalam tingkat banding ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat di dalam memori bandingnya tertanggal 10 September 2019, mengemukakan sebagai berikut ;

1. Bahwa judex factie keliru dalam pertimbangan hukum putusnya yang menyatakan bahwa seolah-olah Gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium) sebagaimana terbaca dalam pertimbangan hukum halaman 13 yaitu dengan tidak ditariknya Badan Pertanahan Kota Depok dan K.A.A Bachtiar maka gugatan kurang pihak.

Keberatan:

1. Bahwa dalam proses perkara aquo, **tidak ada eksepsi tentang gugatan kurang pihak** yang dimajukan Terbanding dahulu Tergugat dalam jawabannya tanggal 30 Maret 2019. Bahwa dalam beracara di Pengadilan, Eksepsi plurium litis consortium atau gugatan kurang pihak **haruslah dimajukan oleh Terbanding dahulu Tergugat**;
2. Bahwa **adalah aneh** Pembanding dahulu Penggugat sebagaimana dipertimbangkan judex factie dalam putusnya perlu menggugat Kantor Pertanahan Kota Depok sebagai pihak yang menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00254 Kedaung, Sawangan (vide bukti P-1) atas nama Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah yang sebagian diatasnya seluas 199 M2 diduduki dan dibangun rumah oleh Terbanding tanpa persetujuan dan ijin Pembanding.
3. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Depok dalam proses berperkara di Pengadilan, **hanya dapat digugat oleh Pembanding, jika tanah HGB No.**

Halaman 9 dari 14 , Putusan Nomor 621 /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)



00254 milik Pembanding, yang diatasnya Terbanding mendirikan rumah yang dibangunnya **ada diterbitkan sertifikat lain atas nama Terbanding**.

4. Bahwa Sdr. K.A.A Bachtiar yang mengover alih garapan kepada Terbanding atas tanah hak Pembanding seluas ± 200 M2, dan juga Kantor Pertanahan Kota Depok, **sekiranya hendak ditarik dalam proses perkara, maka Terbanding lah sebagai pihak yang harus menariknya dalam proses perkara** sebagaimana diatur dalam Pasal 279 Reglemen Acara Perdata (RV) casu quo untuk membela kepentingan Terbanding.
2. Bahwa judex factie keliru sebagaimana terbaca dalam pertimbangan hukum putusan pada baris akhir halaman 12 yang berlanjut pada halaman 13 dengan menunjuk pada bukti P-4, P-5, P12 dan P-21, berpendapat bahwa seolah-olah dengan bukti-bukti tersebut masih terdapat permasalahan yang belum dapat dituntaskan yaitu hubungan hukum apakah yang terjadi antara seseorang dengan nama Tergugat baik dengan Penggugat yang kaitannya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat dalam pemilikan obyek perkara a quo, sehingga berpendapat permasalahan hubungan hukum tersebut akan dapat dituntaskan apabila instansi yang mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat yaitu Badan Pertanahan Nasional Kota Depok dan K.A.A Bachtiar F.Bc,Hk, ditarik untuk menjadi salah satu pihak dalam persengketaan.

Keberatan :

1. Bahwa bukti P-4 dan P-5 yaitu Peningkatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Yetty Sofyati, SH., M.Kn Akte No. 71 dan 72 tanggal 20 April 2018, dalam akte mana Pembanding/Kuasanya **telah menjual sebagian dari tanah HGB No. 00254** masing masing luas 180 M2 dan 120 M2 sehingga seluruhnya 300 M2 kepada Richard Djaja Seputra.
2. Bahwa dijualnya sebagian dari tanah HGB No. 00254 kepada Richard Djaja Seputra oleh karena sebagian dari tanah tersebut seluas ± 200 M2 di duduki oleh Terbanding dahulu Tergugat yang telah membangun rumah diatasnya tanpa persetujuan dan ijin dari Pembanding yang menjadi ojek sengketa dalam perkara a quo, **sebagaimana diuraikan dalam butir 3 posita gugatan**.
3. Bahwa setelah dilakukan jual beli, Richard Djaja Seputra selaku pembeli sesuai ketentuan yang berlaku dalam rangka mendaftarkan haknya kepada



Kantor Pertanahan Kota Depok, mengajukan pengukuran dan pemecahan sertifikat, sehingga telah dipisahkannya bagian tanah dari HGB No. 00254 Kedaung kepada Richard Djaja Seputra masing masing untuk luas 181 M2 menjadi HGB No. 613/Kedaung dan HGB No. 614 Kedaung untuk luas 120 M2, **sehingga tersisa 119 M2 yang masih dikuasai dan di duduki Terbanding** yang membangun rumah diatasnya tanpa ijin dan persetujuan Pemanding.

4. Bahwa dengan terjadinya pemisahan dan atau pemecahan sertifikat sebagaimana diuraikan dalam butir 3 dan 4 gugatan, maka HGB No. 00254 dicatat sebagai HGB No. 00254 **(sisa)** vide bukti P-1 yaitu untuk luas 119 M2 yang di duduki dan dibangunnya rumah oleh Terbanding tanpa ijin dan persetujuan Pemanding .
5. Bahwa **bukti P-12** yaitu surat dari advokat/kuasa Penggugat tanggal 19 April 2018 No. 3270/ AT/Perd/2018 kepada Lurah Kedaung, dalam butir 2 surat yang bunyinya dikutip sebagai berikut : Sehubungan hal ini, sebelum kami memproses masalah ini secara hukum khususnya atas dugaan perbuatan pidana penyerobotan dan atau pendudukan tanah milik klien kami tersebut , kami mohon kiranya Bapak berkena;
Mengupayakan penyelesaian musyawarah dengan pihak yang menduduki/menyerobot tanah klien kami tersebut yang mudah mudahan sebagai warga yang ada diwilayah Kelurahan Bapak, terdata di Kantor Bapak.
6. Bahwa sebagai tindak lanjut dari permohonan Pemanding untuk penyelesaian secara musyawarah **bukti P-12** Lurah Kedaung kemudian dengan surat tanggal 19 Februari 2016 bukti P-13, mengundang Pemanding, Terbanding dan K.A.A Bachtiar untuk mediasi. Bahwa dalam mediasi, Pemanding selain membawa dan memperlihatkan asli sertifikat HGB No. 00254, juga menjelaskan secara lengkap riwayat tanah milik Pemanding yang berasal dari HGB No. 137 Cinangka /248 Kedaung tanggal 30 Agustus 1977 yang Pemanding beli dari Yoseph Hartoyo **sejak 12 Desember 1988 (12-12-1988), vide bukti P-14.**
7. Bahwa dalam pertemuan mediasi di Kantor Kelurahan Kedaung, Pemanding juga secara lengkap telah menguraikan tentang riwayat tanah hak Pemanding sebagaimana yang juga telah disampaikan dalam **butir**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. a s/d 5. f Replik Pembanding dahulu Penggugat tanggal 27 Maret 2019;

8. Bahwa Sdr K.A.A Bachtiar karena menyadari bahwa yang bersangkutan tidak mempunyai hak apapun atas tanah HGB No.00253 dimana yang bersangkutan telah membangun gubuk seluas 2x2.5 M2, bersedia membongkar bangunan gubuknya dan mengosongkan tanah milik Pembanding setelah diberi uang ongkos/biaya pindah sebesar Rp. 15.000.000,- sebagaimana tertuang dalam pernyataannya vide bukti P-21.

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat di dalam kontra memori bandingnya tertanggal 27 September 2019, mengemukakan sebagai berikut ;

Bahwa hakim dalam pertimbangan hukumnya sudah sesuai dengan undang-undang No 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan hakim.pasal 11 ayat (1), Memeriksa, Mengadili, dan Memutus perkara,

Bahwa bukti-bukti yang diajukan pembanding dipersidangan dari P 1 s/d P 25 tidak bisa dijadikan alat bukti yang sah maka judex factie sudah tepat dan benar,

TENTANG TEPATNYA PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat pertimbangan hukumnya karena telah melalui proses penemuan hukum (rechtsvinding) yang benar dan tepat.

Bahwa hal demikian dapat terlihat dari proses penemuan hukumnya yakni :

1. Bahwa diawali dengan mengidentifikasi fakta-fakta hukum Yakni adanya dalil yang diajukan oleh Penggugat (Pembanding) tentang Perbuatan melawan hukum(MPH) yang dilakukan tergugat,.
2. Selanjutnya Majelis Hakim tingkat pertama telah tepat mengkualifikasikan fakta hukum tersebut sebagai fakta hukum yang termasuk dalam perkara perdata PMH.
3. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim tingkat pertama telah tepat dalam menentukan sumber-sumber hukum yang akan diterapkan yakni berdasarkan pasal 163 penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;

Halaman 12 dari 14 , Putusan Nomor 621 /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

4. Bahwa oleh karena Terbanding telah membantah seluruh dalil Pembanding dari angka I Romawi s/d angka XI Romawi ,maka berdasarkan ketentuan dalam Pasal 163 HIR beban pembuktian dijatuhkan kepada Pembanding.namun dalam pakta persidangan pembanding tidak mampu membuktikan,
5. Bahwa oleh karena di depan persidangan Pembanding telah tidak mampu membuktikan dalil-dalil atau fakta-fakta hukumnya, sehingga ketentuan-ketentuan tentang tidak melakukan perbuatan melawan hukum(PMH) dapat diterapkan ke dalam fakta in konkrito yang diajukan oleh Pembanding maka Majelis Hakim tingkat pertama setelah mempertimbangan nilai-nilai yuridis, sosiologis, dan filosofis telah tepat dalam melakukan penentuan hukum yakni Menolak fakta - fakta/ dalil - dalil hukum yang diajukan Pembanding.
6. Bahwa metode penemuan hukum (proesuil) dan penentuan hukum (Plurium litis consortium)) yang dilakukan oleh Majelis Hakim telah tepat, hal mana telah sesuai dengan peraturan perundang-perundangan.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Depok, tanggal 7 Agustus 2019, Nomor 273/Pdt.G/2018/PN.Dpk, memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat, yang ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, maka Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama tersebut, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Majelis Hakim tingkat banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Depok, tanggal 7 Agustus 2019, Nomor 273/Pdt.G/2018/PN.Dpk, dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama harus dikuatkan dan Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang

Halaman 13 dari 14 , Putusan Nomor 621 /PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kalah, maka Pembanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari segala peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Depok, tanggal 7 Agustus 2019, Nomor 273/Pdt.G/2018/PN.Dpk, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul pada kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

DEMIKIANLAH diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari ini SELASA tanggal 28 JANUARI 2020 oleh kami : **ZAHERWAN LESMANA, SH.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung selaku Ketua Majelis, dengan **H. ADE KOMARUDIN, SH. MHum.**, dan **IMAM SYAFI'I, SH.MHum.**, masing - masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 13 DESEMBER 2019 Nomor 621/PEN/PDT/2019/PT.BDG. ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan pada hari SENIN tanggal 3 FEBRUARI 2020 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

H. ADE KOMARUDIN, SH. MHum.,

ZAHERWAN LESMANA, SH.,

Halaman 14 dari 14 , Putusan Nomor 621 /PDT/2019/PT.BDG.



IMAM SYAFI'I, SH.MHum.,

PANITERA PENGGANTI

EMMY NOVA ELIZAR,SH.MH.,

Perincian Biaya :

- Materai	Rp. 6.000,-
- Redaksi	Rp. 10.000,-
- Biaya proses lainnya	<u>Rp. 134.000,-</u>
J u m l a h	Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)



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

Halaman 16 dari 14 , Putusan Nomor 621 /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)

Halaman 16