



**PUTUSAN**  
**Nomor 72/Pdt.G/2018/PN Cbi**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**PT. ADHIMIX PRECAST INDONESIA**, berkedudukan di beralamat di Gedung Graha Anugerah Lt.3, Jl. Raya Pasar Minggu No. 17 A, Pancoran, Jakarta Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Heppi Sondang, SH, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum HEPPI, PRAHORO & REKAN, beralamat di Griya Pamulang Estate, Blok M 5 Nomor 14, Pamulang, Tangerang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 08 Pebruari 2018 sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

**Ny. SUMIATI DHARMADI**, bertempat tinggal di beralamat di Lingkungan 3, Kelurahan Ciriung, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor , sebagai **Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 April 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 2 April 2018 dalam Register Nomor 72/Pdt.G/2018/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada hari Kamis, tanggal 19 Januari 2017, Tergugat melalui Pengadilan Negeri Cibinong telah melaksanakan Eksekusi Pengosongan Tanah berdasarkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan dari Pengadilan Negeri Cibinong, Nomor WILU20/253/HT.04.10/I/2017, tanggal 12 Januari 2017, Jo. Penetapan Eksekusi Pengosongan Pengadilan Negeri Cibinong No. 02/Pen.Pdt/Sita.Eks.Peng/2016/PN.Cbn Jo. No.. 189/Pdt.G/-2012/PN Cbn. Jo. Nomor 202/Pdt/2014/PT.Bdg Jo. Nomor 323.K/PDT/2015, tanggal 11 Januari 2017, Jo. Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan  
*Halaman 1 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2018/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Cibinong No. 02/Pen.Pdt/Sita.Eks./2016/PN.Cbn Jo. No.. 189/Pdt.G/-2012/PN Cbn. Jo. Nomor 202/Pdt/2014/PT.Bdg Jo. Nomor 323.K/PDT/2015, tanggal 13 Desember 2016.

2. Bahwa Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan tersebut diatas didasarkan pada :

- Putusan Pengadilan Negeri Cibinong, Nomor 189/Pdt.G/2012/PN Cbn, tanggal 09 Desember 2013 ;
- Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 202/Pdt/2014/PT.Bdg, tanggal 14 Juli 2014.
- Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 323.K/PDT/2015, tanggal 26 Mei 2015

Keseluruhan Putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

3. Bahwa sebelum perkara Nomor 189/Pdt.G/-2012/PN Cbn, tanggal 09 Desember 2013, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 202/Pdt/2014/PT.Bdg, tanggal 14 Juli 2014. Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 323.K/PDT/2015, tanggal 26 Mei 2015 tersebut diajukan oleh Tergugat (saat itu sebagai Penggugat) ke Pengadilan Negeri Cibinong, Penggugat telah terlebih dahulu membeli dan menguasai tanah Hak Guna Bangunan No. 1061/Ciriung.

Sehingga berdasarkan kepemilikan Hak Guna Bangunan No. 1061/Ciriung tersebut, Penggugat dapat mengajukan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) kepada Pemerintah Kabupaten Bogor, untuk pembangunan Ruko diatas tanah seluas 1.345 M2, sebagaimana Keputusan Bupati Bogor Nomor 591.2/002/00578/BPT/2011, tanggal 12 Agustus 2011, tentang Pemberian Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) kepada PT. Adhimix Precast Indonesia (Penggugat) untuk Pembangunan Ruko di Atas Tanah seluas 1.345 M2, Di Kelurahan Ciriung, Kecamatan Cibinong.

4. Bahwa setelah Penggugat mendapatkan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) tanggal 12 Agustus 2011, maka Penggugat berkehendak mendirikan beberapa unit bangunan ruko diatas tanah yang dibelinya, sehingga Penggugat mengajukan Ijin Mendirikan Bangunan

Halaman 2 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2018/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(IMB) yang diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Bogor Nomor 648.1/003.2.1/00605/BPT/2011, tanggal 03 Oktober 2011.

5. Bahwa kemudian Penggugat mengajukan pemecahan atas Surat ijin Mendirikan Bangunan tanggal 03 Oktober tersebut menjadi 10 (sepuluh) surat Ijin Mendirikan Bangunan, masing-masing diatas tanah :

5.1 HGB Nomor 1099/Ciriung, dengan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/003.2.PC/00128/BPT/2011, tanggal 01 Nopember 2011 ;

5.2. HGB Nomor 1100//Ciriung, dengan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/003.2.PC/00130/BPT/2011, tanggal 01 Nopember 2011 ;

5.3 HGB Nomor 1101/Ciriung, dengan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/003.2.PC/00127/BPT/2011, tanggal 01 Nopember 2011 ;

5.4 HGB Nomor 1102/Ciriung, dengan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/003.2.PC/00132/BPT/2011, tanggal 01 Nopember 2011 ;

5.5 HGB Nomor 1103/Ciriung, dengan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/003.2.PC/00131/BPT/2011, tanggal 01 Nopember 2011 ;

5.6 HGB Nomor 1104/Ciriung, dengan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/003.2.PC/00135/BPT/2011, tanggal 01 Nopember 2011 ;

5.7 HGB Nomor 1105/Ciriung, dengan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/003.2.PC/00134/BPT/2011, tanggal 01 Nopember 2011 ;

5.8 HGB Nomor 1106/Ciriung, dengan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/003.2.PC/00126/BPT/2011, tanggal 01 Nopember 2011 ;

Halaman 3 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor **72/Pdt.G/2018/PN Cbi**

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.9 HGB Nomor 1107/Ciriung, dengan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/003.2.PC/00133/BPT/2011, tanggal 01 Nopember 2011 ;

5.10 HGB Nomor 1108/Ciriung, dengan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/003.2.PC/00129/BPT/2011, tanggal 01 Nopember 2011;

6. Bahwa melaksanakan Eksekusi Pengosongan Tanah tersebut, berdasarkan Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Cibinong No. 02/Pen.Pdt/.Sita.Eks./-2016 PN.Cbn, tanggal 13 Desember 2016, dan Penetapan Eksekusi Pengosongan No. 02/Pen.Pdt/.Eks.Peng/2016/PN.Cbn Jo. No.. 189/Pdt.G/-2012/PN Cbn. Jo. Nomor 202/Pdt/2014/PT.Bdg Jo. Nomor 323.K/PDT/2015, tanggal 11 Januari 2017, sedangkan Penetapan tersebut didasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Cibinong, Nomor 189/Pdt.G/-2012/PN Cbn, tanggal 09 Desember 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 202/Pdt/2014/PT.Bdg, tanggal 14 Juli 2014. Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 323.K/PDT/2015, tanggal 26 Mei 2015, yang pada pokoknya Amar Putusannya menyatakan bahwa kepemilikan Tergugat atas tanah perkara hanya pada tanahnya saja, bukan/tidak termasuk dengan bangunan diatasnya, maka secara hukum bangunan yang ada diatas tanah perkara haruslah dirobohkan atau dikembalikan kepada Penggugat sebagai pemilik bangunan ruko.

7. Bahwa akan tetapi sejak pelaksanaan Eksekusi Pengosongan pada tanggal 19 Januari 2017 sampai dengan saat ini Tergugat tidak mengindahkan perintah Pengadilan, yaitu dengan tidak membongkar dan atau tidak mengembalikan kesepuluh bangunan unit Ruko tersebut kepada Penggugat sebagai pemilik bangunan, namun justru Tergugat memanfaatkan bangunan-bangunan tersebut dengan cara memakai dan atau menyewakannya. Hal ini membuktikan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Dengan demikian perbuatan Tergugat tersebut jelas-jelas telah merugikan Penggugat sebagai pemilik atas kesepuluh bangunan unit ruko tersebut .

*Halaman 4 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2018/PN Cbi*

#### 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

Oleh karenanya tindakan Tergugat terbukti telah memenuhi Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud pasal 1365 KUHPerdara, sebagai berikut :

7.1 Unsur perbuatan melawan hukum, yang meliputi :

- bertentangan dengan hak orang lain ;
- bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- bertentangan dengan kesusilaan dan kepatutan.

7.2 Unsur Kesalahan, yaitu ;

ada perbuatan dan akibat yang dapat dipertanggung-jawabkan kepada si pelaku.

7.3 Unsur Kerugian ;

7.4 Adanya hubungan sebab akibat.

8. Bahwa sehubungan dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang tidak mematuhi Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan dari Pengadilan Negeri Cibinong, tanggal 19 Januari 2017, yang pelaksanaannya didasarkan pada Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Cibinong No. 02/Pen.Pdt/.Sita.Eks./2016PN.Cbn , tanggal 13 Desember 2016 dan Penetapan Eksekusi Pengosongan No. 02/Pen.Pdt/.Eks.Peng/2016/PN.Cbn Jo. No.. 189/Pdt.G/-2012/PN Cbn. Jo. Nomor 202/Pdt/2014/PT.Bdg Jo. Nomor 323.K/PDT/2015, tanggal 11 Januari 2017, yaitu dengan cara tidak membongkar, menguasai dan memanfaatkan kesepuluh bangunan unit ruko tersebut, maka Penggugat telah dirugikan baik secara materiil maupun immateriil.

Adapun kerugian materiil yang dialami Penggugat adalah berupa kerugian karena membangun sepuluh unit ruko senilai Rp. 10.591.320.000,- (Sepuluh milyar limaratus sembilanpuluh satu juta, tigaratus duapuluh ribu Rupiah). serta kerugian Penggugat untuk menanggung bunga bank yang setiap bulan harus dibayarkan Penggugat untuk pinjaman uang tersebut sebesar Rp. 1.529.713.674,- (Satu milyar, limaratus duapuluh sembilan juta, tujuhratus tigabelas ribu, enamratus tujuh puluh empat Rupiah). Kesemuanya haruslah dikembalikan Tergugat kepada Penggugat.

Dan kerugian immateriil, yaitu kerugian berupa kerugian akibat kehilangan keuntungan bisnis yang seharusnya didapat Penggugat

*Halaman 5 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2018/PN Cbi*

#### 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)



seandainya Penggugat dapat mengelola bangunan tersebut adalah sebesar 50 % dari nilai konstruksi

Sehingga jumlah keseluruhan kerugian Penggugat tersebut, sebagai berikut :

**a. Kerugian Materiil :**

-berupa kerugian karena membangun/konstruksi 10 unit ruko.

dengan perhitungan :

Biaya pembangunan Rp. 4.000.000/M<sup>2</sup> x luas bangunan  
untuk 10 unit 2.354,13 M<sup>2</sup> = Rp. 9.416.520.000,-;

Kerugian atas fasum dan fasos :

Dengan perhitungan :

Biaya pembangunan fasum & fasos 2.200.000/M<sup>2</sup> x luas  
tanah fasum & fasos 534 M<sup>2</sup> =

Rp. 2.200.000 x 534 ..... Rp. 1.174.800.000,-

Total kerugian konstruksi : Rp. 10.591.320.000,-

Bunga bank yang harus dibayarkan Penggugat setiap bulan karena adanya pinjaman uang untuk membangun 10 unit Ruko dengan bunga 13 % per-tahun (1,083% perbulan) dari nilai pinjaman  
(Rp. 9.416.520.000 x 1,083% ) x 15 bulan

Rp. 101.980.911,60 x 15 bulan     Rp. 1.529.713.674,-

Jumlah kerugian materiil .....Rp. 12.121.033.674,-

**b. Kerugian Immateriil :**

berupa kerugian akibat kehilangan keuntungan bisnis yang seharusnya didapat Penggugat seandainya Penggugat dapat mengelola bangunan tersebut

adalah sebesar 50 % dari nilai konstruksi

Rp.,10.591.320.000 x 50 %. .....Rp. 5.295.660.000,-

**TOTAL KERUGIAN                      Rp. 17.416.693.674,-**

(Tujuhbelas milyar, empatratus enambelas juta, enamratus sembilanpuluh tiga ribu, enamratus tujuh puluh empat Rupiah).





9. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan, Penggugat telah terlebih dahulu berkehendak menyelesaikan permasalahan bangunan unit ruko tersebut secara musyawarah dan mufakat, yaitu dengan mengirimkan Surat Somasi kepada Tergugat tanggal 12 Februari 2018, Nomor 02/HPR/II/2018. Dan somasi Penggugat tersebut dijawab oleh Tergugat dengan suratnya melalui kuasa hukum Tergugat tanggal 21 Februari 2018, Nomor 11/H-P/II/2018, dimana pada butir 4 dan 5 Jawaban Somasi Tergugat, Tergugat telah mengakui secara tegas bahwa Penggugat yang membangun ke-10 unit ruko tersebut.

10. Bahwa guna menjamin pembayaran kewajiban Tergugat kepada Penggugat dalam perkara ini, dan untuk menghindari upaya Tergugat menghindar dari pembayaran kewajibannya, maka cukuplah beralasan menurut hukum, apabila Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq. Ketua Majelis yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan :

**a. Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) :**

atas harta kekayaan/asset milik Tergugat yang diperoleh pada Eksekusi Pengosongan dari Pengadilan Negeri Cibinong, tanggal 19 Januari 2017, berdasarkan Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Cibinong No. 02/Pen.Pdt/.Sita.Eks./2016PN.Cbn, tanggal 13 Desember 2016 dan Penetapan Eksekusi Pengosongan No. 02/Pen.Pdt/.Eks.Peng/2016/PN.Cbn Jo. No.. 189/Pdt.G/-2012/PN Cbn. Jo. Nomor 202/Pdt/2014/PT.Bdg Jo. Nomor 323.K/PDT/2015, tanggal 11 Januari 2017, yang terletak di Jl. Raya Ciriung , RT.01, RW.01, Kelurahan Ciriung, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas, sebagai berikut

- Sebelah Utara : tanah milik Tergugat/Sumiati Dharmadi.
- Sebelah Timur : tanah milik Sitorus.
- Sebelah Selatan : Jalan Raya Cibinong – Citereup.
- Sebelah Barat : tanah milik Andreas, dan

tanah berikut bangunan rumah milik Tergugat yang terletak di Lingkungan 3, Kelurahan Ciriung, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas :



- Sebelah Utara : tanah dan bangunan milik ibu Lani (cik Lani)
- Sebelah Timur : sungai kecil (selokan).
- Sebelah Selatan : Jalan Raya Mayor Oking
- Sebelah Barat : tanah dan bangunan milik ibu Lani (cik Lani).

**b. Sita Revindicatoir ( Revindicatoir Beslag) :**

atas ke-sepuluh Unit Bangunan Ruko milik Penggugat, yang terletak di Jl. Raya Ciriung, RT.01, RW.01, Kelurahan Ciriung, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, masing-masing dengan :

- Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/003.2.PC/00128/BPT/2011, tanggal 01 Nopember 2011 ;
- Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/003.2.PC/00130/BPT/2011, tanggal 01 Nopember 2011.
- Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/003.2.PC/00127/BPT/2011, tanggal 01 Nopember 2011:
- Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/003.2.PC/00132/BPT/2011, tanggal 01 Nopember 2011
- Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/003.2.PC/00131/BPT/2011, tanggal 01 Nopember 2011
- Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/003.2.PC/00135/BPT/2011, tanggal 01 Nopember 2011
- Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/003.2.PC/00134/BPT/2011, tanggal 01 Nopember 2011
- Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/003.2.PC/00126/BPT/2011, tanggal 01 Nopember 2011
- Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/003.2.PC/00133/BPT/2011, tanggal 01 Nopember 2011
- Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/003.2.PC/00129/BPT/2011, tanggal 01 Nopember 2011.

**11.** Bahwa untuk menjamin agar putusan ini kelak dapat dilaksanakan, maka Penggugat mohon kepada Majelis yang memeriksa perkara ini agar menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) per-hari setiap kali Tergugat lalai memenuhi kewajibannya atas putusan ini, terhitung sejak





putusan ini diucapkan dalam persidangan perkara aquo di Pengadilan Negeri Cibinong sampai dengan dilaksanakannya Putusan ini;

Maka berdasarkan alasan-alasan yang didalilkan oleh Penggugat tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong berkenan untuk memeriksa dan memutuskan perkara ini dengan amar sebagai berikut:

Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

1. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
2. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membongkar dan mengembalikan kesepuluh bangunan ruko milik Penggugat yang bukan milik Tergugat, berdasarkan Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Cibinong No. 02/Pen.Pdt/.Sita.Eks./2016PN.Cbn, tanggal 13 Desember 2016 dan Penetapan Eksekusi Pengosongan No. 02/Pen.Pdt/.Eks.Peng/2016/PN.Cbn Jo. No.. 189/Pdt.G/-2012/PN Cbn. Jo. Nomor 202/Pdt/2014/PT.Bdg Jo. Nomor 323.K/PDT/2015, tanggal 11 Januari 2017.
3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar seluruh kerugian Penggugat akibat Tergugat tidak membongkar, menguasai dan atau memanfaatkan kesepuluh bangunan unit ruko tersebut, sebagai berikut:

**a. Kerugian Materiil :**

berupa kerugian karena membangun/konstruksi 10 unit ruko.

dengan perhitungan :

Biaya pembangunan Rp. 4.000.000/M2 x luas bangunan  
untuk 10 unit 2.354,13 M2 = .....Rp 9.416.520.000,-

Kerugian atas fasum dan fasos :

Dengan perhitungan :

Biaya pembangunan fasum & fasos 2.200.000/M2 x luas  
tanah fasum & fasos 534 M2 =

Rp. 2,200.000 x 534 Rp.1.174.800.000,-

Total kerugian konstruksi : Rp.10.591.320.000,-

-Bunga bank yang harus dibayarkan Penggugat setiap bulan

karena adanya pinjaman uang untuk membangun 10 unit Ruko

dengan bunga 13 % per-tahun (1,083% perbulan) dari nilai pinjaman

(Rp. 9.416.520.000 x 1,083% ) x 15 bulan

**Halaman 9 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2018/PN Cbi**



Rp. 1.529.713.674

**b.Kerugian Immateriil :**

Rp 10.591.320.000 x 50 %.

Rp. 5.295.660.000,-

**TOTAL KERUGIAN**

**Rp. 17.416.693.674,-**

5. Menyatakan harta kekayaan/asset milik Tergugat yang diperoleh pada Eksekusi Pengosongan dari Pengadilan Negeri Cibinong, tanggal 19 Januari 2017, berdasarkan Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Cibinong No. 02/Pen.Pdt/.Sita.Eks./2016PN.Cbn, tanggal 13 Desember 2016 dan Penetapan Eksekusi Pengosongan No. 02/Pen.Pdt/.Eks.Peng/2016/PN.Cbn Jo. No.. 189/Pdt.G/-2012/PN Cbn. Jo. Nomor 202/Pdt/2014/PT.Bdg Jo. Nomor 323.K/PDT/2015, tanggal 11 Januari 2017, yang terletak di Jl. Raya Ciriung , RT.01, RW.01, Kelurahan Ciriung, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas, sebagai berikut

- Sebelah Utara : tanah milik Tergugat/Sumiati Dharmadi.
- Sebelah Timur : tanah milik Sitorus.
- Sebelah Selatan : Jalan Raya Cibinong – Citereup.
- Sebelah Barat : tanah milik Andreas., dan

tanah berikut bangunan rumah milik Tergugat yang terletak di Lingkungan 3, Kelurahan Ciriung, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : tanah dan bangunan milik ibu Lani (cik Lani)
- Sebelah Timur : sungai kecil (selokan).
- Sebelah Selatan : Jalan Raya Mayor Oking
- Sebelah Barat : tanah dan bangunan milik ibu Lani (cik Lani).

dapat diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) dan



atas kesepuluh Unit Bangunan Ruko milik Penggugat, yang terletak di Jl. Raya Ciriung, RT.01, RW.01, Kelurahan Ciriung, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor.

dapat diletakkan Sita Revindicatoir (Revindicatoir Beslag)

6. Menyatakan Sita Jaminan (conservatoir beslag) atas harta kekayaan/asset milik Tergugat yang diperoleh diperoleh pada Eksekusi Pengosongan dari Pengadilan Negeri Cibinong, tanggal 19 Januari 2017, berdasarkan Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Cibinong No. 02/Pen.Pdt/.Sita.Eks./2016PN.Cbn, tanggal 13 Desember 2016 dan Penetapan Eksekusi Pengosongan No. 02/Pen.Pdt/.Eks.Peng/2016/PN.Cbn Jo. No.. 189/Pdt.G/-2012/PN Cbn. Jo. Nomor 202/Pdt/2014/PT.Bdg Jo. Nomor 323.K/PDT/2015, tanggal 11 Januari 2017, yang terletak di Jl. Raya Ciriung, RT.01, RW.01, Kelurahan Ciriung, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas, sebagai berikut

- Sebelah Utara : tanah milik Tergugat/Sumiati Dharmadi.
- Sebelah Timur : tanah milik Sitorus.
- Sebelah Selatan : Jalan Raya Cibinong – Citereup.
- Sebelah Barat : tanah milik Andreas., dan

tanah berikut bangunan rumah milik Tergugat yang terletak di Lingkungan 3, Kelurahan Ciriung, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : tanah dan bangunan milik ibu Lani (cik Lani)
- Sebelah Timur : sungai kecil (selokan).
- Sebelah Selatan : Jalan Raya Mayor Oking
- Sebelah Barat : tanah dan bangunan milik ibu Lani (cik Lani).

adalah sah dan berharga.

7. Menyatakan Sita Revindicatoir (Revindicatoir Beslag) atas kesepuluh Unit Bangunan Ruko milik Penggugat, yang terletak di Jl.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Raya Ciriung, RT.01, RW.01, Kelurahan Ciriung, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, adalah sah dan berharga,

8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000, (satu juta Rupiah) per-hari kepada Penggugat, apabila Tergugat terlambat dan lalai melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini diucapkan dalam persidangan perkara aquo di Pengadilan Negeri Cibinong sampai dengan Putusan ini dilaksanakan.

9. Biaya perkara menurut hukum.

Atau apabila Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aquo et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Pengugat datang menghadap dipersidangan Kuasanya Heppi Sondang, SH, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **HEPPI, PRAHORO & REKAN**, beralamat di Griya Pamulang Estate, Blok M 5 Nomor 14, Pamulang, Tangerang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 08 Pebruari 2018, sedangkan Tergugat hadir kuasanya Muhammad Hamdani, SH., MH., dan Karsidi, SH., MH., Advokad dari kantor hukum **HAMDANI & PARTNERS**, beralamat di Jalan KH. Maisini No. 88-A Klender Jakarta Timur, berdasarkan Surat kuasa tertanggal 3 April 2018;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Raden Ayu Rizkiyati, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Juli 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas jawaban Kuasa Tergugat, Kuasa Penggugat telah mengajukan repliknya tertanggal 12 September 2018 dan Kuasa Tergugat telah mengajukan dupliknya tertanggal 28 September 2018;

*Halaman 12 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2018/PN Cbi*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## DALAM EKSEPSI

### 1. GUGATAN OBSCHUUR LIEBEL ;

#### a. Tidak jelas dasar hukumnya ;

1. Bahwa penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan Hukum ini dengan dalil telah membeli dan menguasai tanah Hak Guna bangunan No:1061/Ciriung dan telah mendapatkan izin peruntukan penggunaan tanah seluas 1.345M2 sebagaimana keputusan Bupati Bogor N02591.2/002/00578/BPT/2011 tanggal 12 Agustus 2011 tentang pemberian izin peruntukan penggunaan tanah di kelurahan Ciriung kecamatan Cibinong sebagaimana dalil gugatan pada poin 3 halaman -2 akan tetapi didalam dalil gugatan pada poin 1 dan 2 tergugat menyatakan sendiri bahwa tergugat melalui Pengadilan negeri Cibinong telah melaksanakan eksekusi pengosongan tanah berdasarkan surat pemberitahuan pelaksanaan eksekusi pengosongan tanah jo penetapan eksekusi pengosongan Pengadilan Negeri Cibinong No: 02/Pen.Pdt/Sita eks.Peng/2016/PN Cbn, jo No: 189/Pdt.G/2012/PN Cbn jo No: 202/PDT.G/2014/PT Bdg, jo No: 323.KIPdt/2015 tanggal 11 Januari 2017, yang telah inkraht sehingga sebetulnya penggugat sudah mengetahui sendiri;

2. bahwa perkara No: 189/Pdt.G/2012/PN Cbn telah mempunyai kekuatan hukum mengikat dan sudah dilakukan eksekusi oleh pengadilan negeri Cibinong dengan demikian gugatan penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang kuat dan oleh karenanya mohon di tolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

### 2. GUGATAN KURANG PIHAK

Bahwa di dalam dalil penggugat poin ke 1 halaman 1 penggugat mengatakan “

Bahwa pada hari kamis tanggal 19 Januari 2017 melalui Pengadilan Negeri Cibinong telah melaksanakan eksekusi pengosongan tanah berdasarkan surat pemberitahuan pelaksanaan eksekusi pengosongan dari pengadilan Negeri Cibinong dst;

Ini artinya eksekusi atas obyek sengketa telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Cibinong selaku eksekutor oleh karena itu seharusnya Pengadilan Negeri Cibinong diikut sertakan sebagai pihak dalam gugatan ini ;

*Halaman 13 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2018/PN Cbi*

#### 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)



DALAM POKOK PERKARA.

DALAM KONVENSI

Bahwa tergugat menolak dalil-dalil yang diuraikan penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh tergugat ;

1. Bahwa benar tergugat telah mengajukan gugat perbuatan melawan hukum terhadap tergugat sebagaimana perkara No: 189/Pdt.G/2012/PN Cbn dan perkara tersebut telah diputus oleh pengadilan negeri Cibinong yang bahkan sampai tingkat kasasi juga telah

dimenangkan oleh penggugat No: 323 dimenangkan oleh penggugat sebagaimana putusan kasasi K/Pdt/2015 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan kemudian telah dilakukan eksekusi oleh pengadilan negeri Cibinong penetapan eksekusi Pengadilan Negeri Cibinong No: 02/Pen.Pdt/Sita eks.Peng/2016/PN Cbn, jo No: 189/Pdt.G/2012/PN Cbn jo No: 202/PDT.G/2014/PT Bdg, jo No: 323.K/Pdt/2015 tanggal 11 Januari 2017, jo penetapan sita eksekusi pengadilan Negeri Cibinong No: 02/Pen/Pdt/sita eks/2016/PN Cbn jo No: 189/Pdt.G/2012/PN Cbn jo No: 202/Pdt/2014/PT Bdg, Jo: No: 323.K/Pdt/2015 tanggal 13 Desember 2016 Bukti (T 1) ;

2. Bahwa didalam dalil penggugat No: 1 disebutkan" bahwa pada hari' kamis tanggal 19 Januari 2017 melalui Pengadilan negeri Cibinong telah melaksanakan eksekusi pengosongan tanah berdasarkan surat pemberitrahuan pelaksanaan eksekusi pengosongan dari pengadilan negeri Cibinong dst.

Yang benar adalah eksekusi atas tanah obyek sengketa dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Cibinong selaku eksekutor.atas dasar permohonan dari tergugat.

3. Bahwa didalam dam penggugat No: 4 dan 5 disebutkan" Bahwa penggugat telah mendapatkan izin Mendirikan bangunan tanggal 3 oktober 2011 dan kemudian penggugat mengajukan pemecahan surat IMB menjadi 10 izin HGB merupakan tindakan yang ceroboh karena penggugat mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan diatas tanah milik penggugat yang pada saat itu dilarang oleh tergugat dan sedang proses berperkara di pengadilan negeri

*Halaman 14 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2018/PN Cbi*





Cibinong sebagaimana gugatan No: 189/Pdt.G/2012/PN Cbn akan tetapi tergugat tetap membangun ruko ;

4. Menanggapi dalil penggugat pada poin ke-6, Bahwa benar tergugat telah mengajukan permohonan eksekusi dan sudah dilakukan eksekusi oleh pengadilan negeri Cibinong dan pelaksanaan eksekusi tersebut telah melalui prosedur yang benar yang didahului dengan surat teguran oleh pengadilan sebanyak 5 kali. akan tetapi tergugat tidak mengindahkan teguran tersebut sehingga kemudian dilakukan upaya paksa ;

5. Bahwa menanggapi dalil gugatan pada poin 7 dan 8, yang mengatakan tergugat tidak mengindahkan perintah pengadilan, justru yang terjadi sebaliknya penggugatlah yang tidak mengindahkan perintah pengadilan karena perkara No: 189/Pdt.G/2012/PN Cbn telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan sudah dilakukan teguran(an maning) sebanyak 5 kali namun penggugat tidak segera melaksanakan teguran tersebut sebagaimana surat No: OZ/Pen/Pdt/sita eks/2016/PN. Bukti(T 2) ;

Dan kemudian setelah dilakukan ekekusi oleh pengadilan negeri Cibinong tergugat membangun kembali bangunan ruko tersebut seperti sedia kala dengan tidak merubah bentuk maupun luasnya. Dengan demikian oleh karena putusan perkara No: 189/Pdt.G/2012/PN Cbn teiah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan sudah dilakukan eksekusi oleh pengadilan kemudian tergugat telah membangun kembali bangunan tersebut maka secara hukum hak kepemilikan bangunan ruko tersebut melekat menjadi satu kesatuan terhadap tanah milik tergugat berlokasi di Jl raya Mayor Oking kelurahan Ciriung, kecamatan Cibinong kabupaten Bogor ;

6. Bahwa benar penggugat dengan tergugat pernah melakukan musyawarah untuk menyelesaikan secara kekeluargaan namun tidak membuahkan hasil ;

Maka berdasarkan segala apa yang telah diuraikan diatas tergugat dalam konvensi mohon dengan hormat Bapak Ketua Majelis hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan penggugat seluruhnya ;

#### **DALAM REKONVENSI**

Atas segala hal yang telah diuraikan dalam bagian konvensi mohon dianggap sebagai satu kesatuan dan bagian tak terpisahkan dengan bagian rekonvensi ini:

*Halaman 15 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2018/PN Cbi*



1. Bahwa persoalan antara penggugat dengan tergugat diawali dari sengketa tanah berlokasi di Jl Raya mayor oking kelurahan Ciriung Rt. 01/Rw.01 Kecamatan Cibinong kabupaten bogor.yang mana penggugat konvensi/tergugat rekonvensi mendirikan bangunan ruko diatas tanah milik penggugat rekonvensi/tergugat konvensi dan kemudian penggugat rekonvensi/tergugat konvensi mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Cibinong dengan surat gugatan tanggal 6 Desember 2012 dengan No Perkara No: 189/Pdt.G/2012/PN Cbn, perlu diketahui bahwa baik dalam persidangan di pengadilan negeri Cibinong, dalam tingkat banding maupun dalam tingkat kasasi perkara tersebut memenangkan oleh penggugat

rekonvensi/tergugat konvensi ( Ny Sumiati Dharmadi) sebagaimana putusan 189/Pdt.G/2012/PN Cbn, jo No: 202/Pdt/2014/PTBdg jo No: 323 K/Pdt/2015 atas putusan tersebut telah inkraht, dan kemudian setelah inkraht pengadilan negeri Cibinong memberikan teguran sebanyak 6 kali kepada penggugat konvensi/tergugat rekonvensi agar segera melakukan pengosongan secara sukarela akan tetapi teguran tersebut tidak di hiraukan dan pada akhimya pengadilan Negeri Cibinong melakukan eksekusi paksa terhadap obyek sengketa sebagaimana surat penetapan ketua Pengadilan Negeri Cibinong No: 02/Pen/Pdt/sita eks/2016/PN Cbn jo No: 189/Pdt.G/2012/PN Cbn jo No: 202/Pdt/2014/PT Bdg, Jo: No: 323.K/Pdt/2015 tanggal: 13 Desember 2016 ;

2. Bahwa dengan adanya eksekusi paksa oleh pengadilan dan penggugat konvensi/tergugat rekonvensi selalu mengulur ulur waktu tidak segera melakukan pengosongan secara sukarela mengakibatkan kerugian di pihak penggugat rekonvensi/tergugat konvensi baik materiil maupun imateriil: Kerugian materiil sebesar Rp. 500.000.000 (Limaratus juta rupiah) untuk biaya operasional lapangan dalam proses eksekusi Kerugian imateriil beban psikologis yang tidak bisa dinilai dengan uang karena penggugat konvensi/tergugat rekonvensi tidak segera mengosongkan lokasi tanah yang sudah dimenangkan oleh penggugat rekonvensi/tergugat konvensi ;

Bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas,Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang mengadili perkara A.Quo secara obyektif menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi tergugat ;

**Halaman 16 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2018/PN Cbi**



**DALAM POKOK PERKARA**

**Dalam Konvensi**

1. Menolak gugatan penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan tergugat menolak membayar kerugian materiil maupun imateriil sebesar Rp. 17.416.693.674 ;
4. Menyatakan menolak sita jaminan (Conservatoir beslag maupun Revindicatoir beslag yang dimohonkan penggugat) ;
5. Menyatakan tergugat menolak membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,;
6. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat

**Dalam Rekonvensi:**

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi tergugat konvensi ;
2. Menghukum tergugat rekonvensi/penggugat konvensi untuk membayar ganti rugi kepada penggugat rekonvensi/tergugat konvensi sebesar Rp. 500.000.000,-(Limaratus juta rupiah) dibayarkan tunai seketika dalam bentuk uang rupiah diberikan kepada penggugat rekonvensi/tergugat konvensi setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;

Atau sekiranya Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopy salinan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 189/Pdt.G/2012/PN.Cbi, tanggal 09 Desember 2013, yang di tandai dengan Bukti P-1 ;
2. Fotokopy salinan putusan Pengadilan Tinggi Badung Nomor : 202/Pdt/2014/PT.Bdg, tanggal 4 Juli 2014, yang di tandai dengan Bukti P-2;
3. Fotokopy salinan putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 323K/Pdt/2015, tanggal 26 Mei 2015, yang di tandai dengan Bukti P- 3 ;
4. Fotokopy Surat Pemberitahuan pelaksanaan Eksekusi Pengosongan dari Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : WILU20/253/HT.04.10/I/2017, tanggal 12 Januari 2017, yang di tandai dengan Bukti P- 4;

**Halaman 17 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2018/PN Cbi**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopy Penetapan Eksekusi Pengosongan Pengadilan Negeri Cibinong NomorNo. 02/Pen.Pdt/Sita. Eks.Peng/2016/PN.Cbi,Jo No. 189/Pdt.G/2012/PN.Cbi, Jo No 202/Pdt/2014/PT.Bdg, Jo No. 323K/Pdt/2015, tanggal 11 Januari 2017, yang di tandai dengan Bukti P-5 ;
6. Fotokopy Sertifikst Hak Guna Bangunan No. 1061/Ciriung atas nama PT. ADHIMIX PRECAST INDONESIA, yang di tandai dengan Bukti P- 6 ;
7. Fotokopy Keputusan Bupati Bogor Nomor : 591.2/002/-00578/-BPT/2011, tanggal 12 Agustus 2011 tentang pemberitahuan Izin peruntukan penggunaan Tanah ( IPPT) kepada PT. ADHIMIX PRECAST INDONESIA untuk pembangunan Ruko diatas tanah terperkara seluas 1. 345 M2, dikelurahan Ciriung, Kab Bogor, yang di tandai dengan Bukti P- 7 ;
8. Fotokopy ijin mendirikan bangunan ( IMB ) yang diterbutkan oleh pemerintah Kabupaten Bogor Nomor : 648.1/003.2.1/00605/BPT/2011 tanggal 03 Oktober 2011,yang di tandai dengan Bukti P- 8;
9. Fotokopy, ijin mendirikan bangunan Nomor : 648.1/003.2.PC/-00128/BPT/2011 tanggal 01 Nopember 2011, yang di tandai dengan Bukti P- 9 A;
- Fotokopy Sertifikat Surat HGB Nomor 1099/Ciriung atas nama penggugat, yang di tandai dengan Bukti P- 9 B;
- 10.Fotokopy, ijin mendirikan bangunan Nomor : 648.1/003.2.PC/-00130/BPT/2011 tanggal 01 Nopember 2011, yang di tandai dengan Bukti P- 10 A;
- Fotokopy Sertifikat Surat HGB Nomor 1100/Ciriung atas nama penggugat, yang di tandai dengan Bukti P- 10 B;
- 11.Fotokopy, ijin mendirikan bangunan Nomor : 648.1/003.2.PC/-00127/BPT/2011 tanggal 01 Nopember 2011, yang di tandai dengan Bukti P- 11 A;
- Fotokopy Sertifikat Surat HGB Nomor 1101/Ciriung atas nama penggugat, yang di tandai dengan Bukti P- 11 B;
- 12.Fotokopy, ijin mendirikan bangunan Nomor : 648.1/003.2.PC/-00132/BPT/2011 tanggal 01 Nopember 2011, yang di tandai dengan Bukti P- 12 A;

Halaman 18 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor **72/Pdt.G/2018/PN Cbi**

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotokopy Sertifikat Surat HGB Nomor 1102/Ciriung atas nama penggugat, yang di tandai dengan Bukti P- 12 B;

13. Fotokopy, ijin mendirikan bangunan Nomor : 648.1/003.2.PC/-00133/BPT/2011 tanggal 01 Nopember 2011, yang di tandai dengan Bukti P- 13 A;

Fotokopy Sertifikat Surat HGB Nomor 1103/Ciriung atas nama penggugat, yang di tandai dengan Bukti P- 13 B;

14. Fotokopy, ijin mendirikan bangunan Nomor : 648.1/003.2.PC/-00135/BPT/2011 tanggal 01 Nopember 2011, yang di tandai dengan Bukti P- 14 A;

Fotokopy Sertifikat Surat HGB Nomor 1104/Ciriung atas nama penggugat, yang di tandai dengan Bukti P- 14 B;

15. Fotokopy, ijin mendirikan bangunan Nomor : 648.1/003.2.PC/-00134/BPT/2011 tanggal 01 Nopember 2011, yang di tandai dengan Bukti P- 15 A;

Fotokopy Sertifikat Surat HGB Nomor 1105/Ciriung atas nama penggugat, yang di tandai dengan Bukti P- 15 B;

16. Fotokopy, ijin mendirikan bangunan Nomor : 648.1/003.2.PC/-00126/BPT/2011 tanggal 01 Nopember 2011, yang di tandai dengan Bukti P- 16 A;

Fotokopy Sertifikat Surat HGB Nomor 1106/Ciriung atas nama penggugat, yang di tandai dengan Bukti P- 16 B;

17. Fotokopy, ijin mendirikan bangunan Nomor : 648.1/003.2.PC/-00133/BPT/2011 tanggal 01 Nopember 2011, yang di tandai dengan Bukti P- 17 A;

Fotokopy Sertifikat Surat HGB Nomor 1107/Ciriung atas nama penggugat, yang di tandai dengan Bukti P- 17 B;

18. Fotokopy, ijin mendirikan bangunan Nomor : 648.1/003.2.PC/-00129/BPT/2011 tanggal 01 Nopember 2011, yang di tandai dengan Bukti P- 18 A;

Fotokopy Sertifikat Surat HGB Nomor 1108/Ciriung atas nama penggugat, yang di tandai dengan Bukti P- 18 B;

*Halaman 19 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2018/PN Cbi*



19. Fotokopy laporan keuangan untuk periode 31 Januari 2017, 28 Februari 2017 dan 31 Maret 2017 dari PT. Adimix Precast Indonesia Divisi Property, yang mencantumkan nilai bangunan kesepuluh Ruko ( ruko D"king Cibinong ) adalah sebesar Rp. 10.591.320.000,- sebagaimana laporan keuangan point 1.5 pesediaan, yang diberi tanda dengan P-19 ;

20. Fotokopy resume mediasi dari Penggugat pada saat sidang mdiasi tanggal 05 Juni 2018, yang diberi tanda dengan P-20 ;

21. Fotokopy Foto-foto kondisi kesepuluh ruko milik penggugat saat eksekusi pengesongan tanggal 19 Januari 2017 dan kondisi setelah eksekusi, yang diberi tanda dengan P-21 A ;

Fotokopy Foto-foto kondisi kesepuluh ruko milik penggugat yang dimanfaatkan dan disewakan oleh Tergugat kepada pihak lain, yang diberi tanda dengan P-21 A ;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-6, Bukti P-13 A, Bukti P-13 B, Bukti P-15 A, Bukti P-15 B, Bukti P-16 A, Bukti P- 16 B, Bukti P-18 A dan Bukti P-18 B, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Tergugat, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa dipersidangan kuasa Penggugat telah pula menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

**1. KUKUH WIDYA ANDOKO**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi dihadirkan oleh Penggugat sehubungan dengan adanya gugatan yang di ajukan oleh Penggugat kepada tergugat tentang permasalahan bangunan milik Penggugat yang di kuasai oleh pihak tergugat ;
- Bahwa saksi bekerja di PT. ADHIMIX PRECAST INDONESIA atau penggugat pada waktu itu sebagai kepala unit Properti ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tugas saksi adalah untuk merencanakan pembangunan, mengurus IMB dan mengawasi pembangunan gedung ;
- Bahwa benar saksi yang melaksanakan pembangunan ruko yang beralamat di Jl Raya Ciriung, RT.01/01 Kelurahan Ciriung, kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor sampai dengan selesai ;
- Bahwa setahu saksi ada 10 ( sepuluh ) unit ruko yang di bangun pada saat itu di Jl Raya Ciriung, RT.01/01 Kelurahan Ciriung, kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor ;
- Bahwa Selama saksi melaksanakan pembangunan Ruko yang terletak di Jl Raya Ciriung, RT.01/01 Kelurahan Ciriung, kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor tidak ada masalah atau gugatan di Penghadilan ;
- Bahwa Setahu saksi sampai sekarang IMB atas Ruko yang terletak di Jl Raya Ciriung, RT.01/01 Kelurahan Ciriung, kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor tersebut belum di cabut oleh Pemda Kabupaten Bogor ;
- Bahwa IMB tersebut dibuat atau di urus oleh saksi pada tahun 2011 sampai dengan 2012 ;
- Bahwa Ruko yang terletak di Jl Raya Ciriung, RT.01/01 Kelurahan Ciriung, kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor dibangun pada tahun 2012 ;
- Bahwa Setahu saksi biaya kurang lebih Rp. 9.000.000.000,- ( sembilan milyar rupiah ) sampai dengan Rp. 10.000.000.000,- ( sepuluh milyar rupiah ) ;
- Bahwa Penggugat membangun ruko tersebut atas dasar Sertifikat Hak Mili atas nama Penggugat ;
- Bahwa selama saksi melakukan pelaksanaan pembangunan Ruko yang terletak di Jl Raya Ciriung, RT.01/01 Kelurahan Ciriung, kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor saksi tidak pernah mendapat somasi dari pihak tergugat ;
- Bahwa sebelumnya saksi tidak tahu bahwa tanah yang dibangun Ruko oleh Penggugat itu sudah di menangkan oleh Tergugat

Halaman 21 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor **72/Pdt.G/2018/PN Cbi**



dan sudah di eksekusi karena baru dua hari yang lalu saksi di kasih tau oleh pihak Penggugat ;

- Bahwa pada saat pembangunan Ruko dibangun saksi tidak pernah di panggil oleh Polsek Cibinong ;
- Bahwa saksi tidak pernah membaca putusan tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu sekarang ini siapa yang telah menguasai bangunan Ruko yang terletak di Jl Raya Ciriung, RT.01/01 Kelurahan Ciriung, kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor ;
- Bahwa setahu saksi antara Penggugat dan tergugat ada permasalahan sengketa bangunan ;
- Bahwa setahu saksi tanah milik Penggugat ;
- Bahwa selama bangunan Ruko tersebut dibangun tidak ada masalah atau gugatan ;
- Bahwa setahu saksi biaya kurang lebih Rp. 9.000.000.000,- ( sembilan milyar rupiah ) sampai dengan Rp. 10.000.000.000,- ( sepuluh milyar rupiah ) ;
- Bahwa setahu saksi sampai sekarang belum ada usaha perdamaian antara Penggugat dengan tergugat ;

**2. HASTA YOGA IMAM SUDIBYO**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi dihadirkan sehubungan dengan adanya gugatan yang di ajukan oleh Penggugat kepada tergugat tentang permasalahan bangunan milik Penggugat yang di kuasai oleh pihak tergugat ;
- Bahwa Saksi bekerja di PT. ADHIMIX PRECAST INDONESIA atau penggugat pada waktu itu sebagai Menajer Operasional ;
- Bahwa Tugas saksi adalah untuk merencanakan Keuangan Penggugat, mengurus IMB dan mengawasi pelaksanaan pembangunan gedung ;
- Bawha Sekarang saksi sudah tidak bekerja di perusahaan pengugat lagi sejak tahun 2016 ;
- Bahwa benar bangunan Ruko yang terletak di Jl Raya Ciriung, RT.01/01 Kelurahan Ciriung, kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor

*Halaman 22 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2018/PN Cbi*



tersebut di bangun oleh Penggugat (PT. ADHIMIX PRECAST INDONESIA) ;

- Bahwa tugas saksi adalah untuk merencanakan Keuangan Penggugat, mengurus IMB dan mengawasi pelaksanaan pembangunan gedung ;
- Bahwa Sekarang saksi sudah tidak bekerja di perusahaan pengugat lagi sejak tahun 2016 ;
- Bahwa Benar bangunan Ruko yang terletak di Jl Raya Ciriung, RT.01/01 Kelurahan Ciriung, kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor tersebut di bangun oleh Penggugat (PT. ADHIMIX PRECAST INDONESIA) ;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Salinan Putusan Nomor : 189/Pdt.G/2012/PN.Cbn, yang telah diberi tanda T-1 ;
2. Fotocopy Salinan Putusan Nomor : 202/PDT/2014/PT.BDG, yang telah diberi tanda T-2 ;
3. Fotocopy Salinan Putusan Nomor : 323 K/PDT/2015, yang telah diberi tanda T-3 ;
4. Fotocopy Salinan Putusan Nomor : 595 PK/PDT/2016, yang telah diberi tanda T-4 ;
5. Fotocopy Salinan Putusan Nomor : 332/Pdt.G/2017/PN.Cbn, yang telah diberi tanda T-5 ;
6. Fotocopy Surat Penetapan Nomor : 02/Pen.Pdt/Exs.Pen/2016/PN/Cbn, Jo No 189/Pdt.G/2012/PN. Cbn, Jo Nomor 202/PDT/2014/PT.BDG, Jo No. 323 K/PDT/2015, yang telah diberi tanda T-6 ;
7. Fotocopy Surat pemberitahuan pelaksanaan eksekusi No. WII.U20/253/HT.04.10/XII/2016 , yang telah diberi tanda T-7 ;
8. Fotocopy Berita Acara Siat Eksekusi No. 02/Pen.Pdt/Sita Exs/2016/PN.Cbi Jo No. 189/Pdt.G/2012/PN.Cbi Jo No. 202/PDT/2015/PT.BDG, Jo No. 323 K/PDT/2015, yang telah diberi tanda T-8 ;

*Halaman 23 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2018/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopy Berita Acara Eksekusi No. 02/Pen.Pdt/Sita Exs/2016/PN.Cbi Jo No. 189/Pdt.G/2012/PN.Cbi Jo No. 202/PDT/2015/PT.BDG, Jo No. 323 K/PDT/2015, yang telah diberi tanda T-9 ;
10. Fotocopy Surat Penetapan No. 02/Pen.Pdt/Sita Exs/2016/PN.Cbi Jo No. 189/Pdt.G/2012/PN.Cbi Jo No. 202/PDT/2015/PT.BDG, Jo No. 323 K/PDT/2015, yang telah diberi tanda T-10 ;
11. Fotocopy Surat pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan No. B/1303/VI/2012/Reskrim , yang telah diberi tanda T- 11 ;
12. Fotocopy foto eksekusi pembongkaran bangunan ruko, yang telah diberi tanda T-12 ;
13. Fotocopy foto, yang telah diberi tanda T-13 ;
14. Fotocopy foto, yang telah diberi tanda T-14 ;
15. Fotocopy foto, yang telah diberi tanda T-15 ;
16. Fotocopy foto, yang telah diberi tanda T-16 ;
17. Fotocopy foto, yang telah diberi tanda T-17 ;
18. Fotocopy foto, yang telah diberi tanda T-18 ;
19. Fotocopy foto, yang telah diberi tanda T-19 ;
20. Fotocopy foto, yang telah diberi tanda T-20 ;
21. Fotocopy Kwitansi sewa excavator, yang telah diberi tanda T-21 ;
22. Fotocopy Kwitansi sewa excavator, yang telah diberi tanda T-22 ;
23. Fotocopy Kwitansi uang makan operator alat berat, yang telah diberi tanda T-23 ;
24. Fotocopy Kwitansi uang makan operator alat berat, yang telah diberi tanda T-24 ;
25. Fotocopy Kewitansi pemasangan knopi, yang telah diberi tanda T-25 ;
26. Fotocopy Kewitansi pembersihan tiang, yang telah diberi tanda T-26 ;
27. Fotocopy Kewitansi pembersihan, yang telah diberi tanda T-27 ;
28. Fotocopy Kewitansi pasang bata, yang telah diberi tanda T-28;
29. Fotocopy Kewitansi pengecatan, yang telah diberi tanda T-29;
30. Fotocopy Kewitansi perbaikan pondasi, yang telah diberi tanda T-30;

Halaman 24 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor **72/Pdt.G/2018/PN Cbi**

#### 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)



31. Fotocopy Kewitansi pembuatan sepi teng, yang telah diberi tanda T-31;
32. Fotocopy Kewitansi perbaikan dag bocor, yang telah diberi tanda T-32;
33. Fotocopy Kewitansi batu corcoran, yang telah diberi tanda T-33;
34. Fotocopy Kewitansi lantai plester, yang telah diberi tanda T-34;
35. Fotocopy rekapitulasi pembelian material, yang telah diberi tanda T-35;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-8 dan bukti T-35 berupa print dari print tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat;

Menimbang, bahwa dipersidangan kuasa Tergugat telah pula menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

**1. AHMAD GANDIS**, yang dibawah sumpah telah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja dengan tergugat sejak tahun 2010 sampai dengan sekarang ;
- Bahwa setahu saksi permasalahan tanah yang diatasnya sudah ada bangunan Ruko ;
- Bahwa saksi bekerja di tempat tergugat sebagai pengurus toko-toko sejak tahun 2010 sampai dengan sekarang ;
- Bahwa setahu saksi penggugat membangun ruko saksi lupa bulan dan tanggalnya kapan tapi kalau tahun sekitar tahun 2011 sampai dengan tahun 2012 ;
- Bahwa pada saat bangunan Ruko itu di bangun saksi sudah menjadi pengurus oleh Tergugat ;
- Bahwa benar saksi tahu ada somasi kepada pihak PT. ADHIMIX PRECAST INDONESIA dari pihak Ibu Sumiati ;
- Bahwa setahu saksi saksi mengirimkan somasi kepada PT. ADHIMIX PRECAST INDONESIA pada tahun 2012 ;
- Bahwa setahu saksi ruko itu di bangun selama 1 ( satu ) tahun ;

*Halaman 25 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2018/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui pelaksanaan eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cibinong dengan menggunakan alat berat dan eksekusi tersebut tidak meratakan bangunan ruko hanya dibolongin saja dengan menggunakan alat berat ;
- Bahwa pada saat pelaksanaan eksekusi setahu saksi pihak PT. ADHIMIX PRECAST INDONESIA tidak ada di lokasi eksekusi ;
- Bahwa terhadap bukti foto-foto P-21 yang di tunjukkan oleh kuasa hukum Penggugat saksi menyatakan benar keadaan Ruko pada saat eksekusi seperti yang ada pada foto-foto tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu pembangunan ruko tersebut ada surat IMB atau tidak ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada gugatan terhadap IMB tersebut ;
- Bahwa setahu saksi bangunan ruko tersebut masih ada dan sudah di renovasi lagi oleh pihak Tergugat yaitu Ibu Sumi ;
- Bahwa setahu saksi ada 10 ( sepuluh ) bangunan Ruko yang telah di sewakan oleh tergugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa biaya renovasi bangunan ruko ;
- Bahwa benar saksi tahu pada saat pelaksanaan eksekusi ruko tersebut tidak di robohkan oleh pihak Eksekutor dari Pengadilan ;
- Bahwa yang saksi tahu bunyi dari perintah eksekusi tersebut adalah harus di robohkan oleh pihak PT. ADHIMIX PRECAST INDONESIA selaku Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang anmaning ;
- Bahwa setahu saksi bangunan ruko tersebut milik Ibu Sumiati / Tergugat ;

**2. NANANG S.B**, yang dibawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja dengan Tergugat sudah 3 ( tiga ) tahun ;
- Bahwa saksi tidak tahu ada masalah apa antara Penggugat dengan tergugat ;
- Bahwa pada saat pelaksanaan eksekusi saksi tersebut saksi sudah bekerja dengan Tergugat selama 1 ( satu ) tahun ;

Halaman 26 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor **72/Pdt.G/2018/PN Cbi**





- Bahwa setahu saksi lokasi pelaksanaan eksekusi tersebut di yang terletak di Jl. Raya Ciriung , RT.01, RW.01, Kelurahan Ciriung, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor ;
- Bahwa saksi bekerja sebagai tukang bersih-bersih di ruko milik Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak bekerja di ruko yang di eksekusi oleh pengadilan ;
- Bahwa pada saat pelaksanaan eksekusi saksi juga menyaksikan;
- Bahwa saksi tidak tahu bangunan ruko tersebut sudah di serahkan dari penggugat kepada tergugat ;
- Bahwa benar saksi pernah mengantarkan surat teguran kepada Penggugat untuk menghentikan pembangunan tapi tidak di hiraukan dan pembangunan jalan terus selama sekitar 1 ( satu ) tahun sampai dengan ruko selesai dibangun ;
- Bahwa iya saksi tahu ada pelaksanaan eksekusi paksa oleh pengadilan negeri cibinong terhadap bangunan yang dibangun oleh Penggugat ;
- Bahwa benar pada saat pelaksaannya eksekusi saksi berada di tempat dan menyaksikan eksekusi tersebut yang dilakukan dengan menggunakan alat berat dan di kawal oleh petugas kepolisian dan sat pol PP dan pada saat eksekusi tidak ada perlawanan dari pihak Penggugat/Termohon eksekusi ;
- Bahwa iya pada saat pelaksanaan eksekusi saksi melihat ada pihak keamanan yang mengawal pelaksanaan eksekusi ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang diperintahkan untuk eksekusi ;
- Bahwa setahu saksi bangunan ruko tersebut pertamanya milik Penggugat setelah di eksekusi baru di miliki oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

*Halaman 27 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2018/PN Cbi*



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

**DALAM KONPENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 136 HIR, yang menyatakan bahwa Eksepsi yang dimukakan oleh pihak Tergugat, kecuali tentang hal Hakim tidak berkuasa, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang satu persatu, akan tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban terhadap surat gugatan dari Penggugat, maka Tergugat telah mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

**1. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS / KABUR (OBSCUUR LIBEL);**

Tidak jelas dasar hukumnya ;

Sebagaimana dalil gugatan pada poin 3 halaman 2 akan tetapi didalam dalil gugatan pada poin 1 dan 2 tergugat menyatakan sendiri bahwa tergugat melalui Pengadilan negeri Cibinong telah melaksanakan eksekusi pengosongan tanah berdasarkan surat pemberitahuan pelaksanaan eksekusi pengosongan tanah jo penetapan eksekusi pengosongan Pengadilan Negeri Cibinong No: 02/Pen.Pdt/Sita eks.Peng/2016/PN Cbn, jo No: 189/Pdt.G/2012/PN Cbn jo No: 202/PDT.G/2014/PT Bdg, jo No: 323.KIPdt/2015 tanggal 11 Januari 2017, yang telah inkraht sehingga sebetulnya penggugat sudah mengetahui sendiri bahwa perkara No: 189/Pdt.G/2012/PN Cbn telah mempunyai kekuatan hukum mengikat dan sudah dilakukan eksekusi oleh pengadilan negeri Cibinong dengan demikian gugatan penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang kuat dan oleh karenanya mohon di tolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat didalam Repliknya telah menyatakan bahwa Penggugat telah sangat jelas dan tegas menjelaskan dan menguraikan tentang peristiwa dan fakta-fakta hukum yang berkaitan dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat terhadap Penggugat;

Bahwa, perkara No: 189/Pdt.G/2012/PN Cbn telah mempunyai kekuatan hukum mengikat dan sudah dilakukan eksekusi oleh pengadilan

*Halaman 28 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2018/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

negeri Cibinong dengan demikian gugatan penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang kuat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim hal tersebut sudah masuk ke dalam pokok perkara dan memerlukan pembuktian lebih lanjut, sehingga dengan demikian Eksepsi ini haruslah ditolak;

## 2. GUGATAN KURANG PIHAK

Bahwa di dalam dalil penggugat poin ke 1 halaman 1 penggugat mengatakan " bahwa pada hari Kamis tanggal 19 Januari 2017 melalui Pengadilan Negeri Cibinong telah melaksanakan eksekusi pengosongan tanah berdasarkan surat pemberitahuan pelaksanaan eksekusi pengosongan dari pengadilan Negeri Cibinong dst;

Ini artinya eksekusi atas obyek sengketa telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Cibinong selaku eksekutor oleh karena itu seharusnya Pengadilan Negeri Cibinong diikut sertakan sebagai pihak dalam gugatan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat didalam Repliknya telah menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Cibinong hanya menjalankan eksekusinya saja, sesuai dengan permohonan Tergugat;

Bahwa, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 09 Tahun 1976, tanggal 16 Desember 1976, tentang gugatan terhadap Pengadilan dan Hakim, maka terhadap perkara aquo Pengadilan Negeri Cibinong tidaklah dapat digugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Kurang Pihak pada poin ke-2 gugatan Penggugat, Majelis Hakim sependapat dengan Penggugat bahwa dikarenakan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 09 Tahun 1976, tanggal 16 Desember 1976, tentang gugatan terhadap Pengadilan dan Hakim, maka terhadap perkara aquo Pengadilan Negeri Cibinong tidaklah dapat digugat maka sudah seharusnya terhadap Eksepsi pada poin ke-2 ini haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian dan pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap Eksepsi Tergugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA :

*Halaman 29 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2018/PN Cbi*



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa pada hari Kamis, tanggal 19 Januari 2017, Tergugat melalui Pengadilan Negeri Cibinong telah melaksanakan Eksekusi Pengosongan Tanah berdasarkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan dari Pengadilan Negeri Cibinong, Nomor WILU20/253/HT.04.10/II/2017, tanggal 12 Januari 2017, Jo. Penetapan Eksekusi Pengosongan Pengadilan Negeri Cibinong No. 02/Pen.Pdt/Sita.Eks.Peng/2016/PN.Cbn Jo. No.. 189/Pdt.G/-2012/PN Cbn. Jo. Nomor 202/Pdt/2014/PT.Bdg Jo. Nomor 323.K/PDT/2015, tanggal 11 Januari 2017, Jo. Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Cibinong No. 02/Pen.Pdt/Sita.Eks./2016/PN.Cbn Jo. No.. 189/Pdt.G/-2012/PN Cbn. Jo. Nomor 202/Pdt/2014/PT.Bdg Jo. Nomor 323.K/PDT/2015, tanggal 13 Desember 2016;

Keseluruhan Putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

- Bahwa sebelum perkara Nomor : 189/Pdt.G/-2012/PN Cbn, tanggal 09 Desember 2013, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 202/Pdt/2014/PT.Bdg, tanggal 14 Juli 2014. Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 323.K/PDT/2015, tanggal 26 Mei 2015 tersebut diajukan oleh Tergugat (saat itu sebagai Penggugat) ke Pengadilan Negeri Cibinong, Penggugat telah terlebih dahulu membeli dan menguasai tanah Hak Guna Bangunan No. 1061/Ciriung, sehingga berdasarkan kepemilikan Hak Guna Bangunan No. 1061/Ciriung tersebut, Penggugat dapat mengajukan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) kepada Pemerintah Kabupaten Bogor, untuk pembangunan Ruko diatas tanah seluas 1.345 M2, sebagaimana Keputusan Bupati Bogor Nomor 591.2/002/00578/BPT/2011, tanggal 12 Agustus 2011, tentang Pemberian Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) kepada PT. Adhimix Precast Indonesia (Penggugat) untuk Pembangunan Ruko di Atas Tanah seluas 1.345 M2, Di Kelurahan Ciriung, Kecamatan Cibinong;
- Bahwa setelah Penggugat mendapatkan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) tanggal 12 Agustus 2011, maka Penggugat berkehendak mendirikan beberapa unit bangunan ruko diatas tanah yang

*Halaman 30 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2018/PN Cbi*



dibelinya, sehingga Penggugat mengajukan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Bogor Nomor 648.1/003.2.1/00605/BPT/2011, tanggal 03 Oktober 2011;

- Bahwa kemudian Penggugat mengajukan pemecahan atas Surat Ijin Mendirikan Bangunan tanggal 03 Oktober tersebut menjadi 10 (sepuluh) surat Ijin Mendirikan Bangunan, masing-masing diatas tanah :

- HGB Nomor 1099/Ciriung, dengan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/003.2.PC/00128/BPT/2011, tanggal 01 Nopember 2011 ;

- HGB Nomor 1100//Ciriung, dengan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/003.2.PC/00130/BPT/2011, tanggal 01 Nopember 2011;

- HGB Nomor 1101/Ciriung, dengan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/003.2.PC/00127/BPT/2011, tanggal 01 Nopember 2011;

- HGB Nomor 1102/Ciriung, dengan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/003.2.PC/00132/BPT/2011, tanggal 01 Nopember 2011;

- HGB Nomor 1103/Ciriung, dengan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/003.2.PC/00131/BPT/2011, tanggal 01 Nopember 2011;

- HGB Nomor 1104/Ciriung, dengan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/003.2.PC/00135/BPT/2011, tanggal 01 Nopember 2011;

- HGB Nomor 1105/Ciriung, dengan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/003.2.PC/00134/BPT/2011, tanggal 01 Nopember 2011;

- HGB Nomor 1106/Ciriung, dengan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/003.2.PC/00126/BPT/2011, tanggal 01 Nopember 2011;

- HGB Nomor 1107/Ciriung, dengan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/003.2.PC/00133/BPT/2011, tanggal 01 Nopember 2011;

- HGB Nomor 1108/Ciriung, dengan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/003.2.PC/00129/BPT/2011, tanggal 01 Nopember 2011;

- Bahwa melaksanakan Eksekusi Pengosongan Tanah tersebut, Amar Putusan tersebut diatas hanya menyatakan bahwa kepemilikan Tergugat atas tanah perkara hanya pada tanahnya saja, bukan/tidak termasuk dengan bangunan diatasnya, maka secara hukum bangunan yang ada  
*Halaman 31 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2018/PN Cbi*





diatas tanah terperkara haruslah dirobohkan atau dikembalikan kepada Penggugat sebagai pemilik bangunan ruko;

- Bahwa akan tetapi sejak pelaksanaan Eksekusi Pengosongan pada tanggal 19 Januari 2017 sampai dengan saat ini Tergugat tidak mengindahkan perintah Pengadilan, yaitu dengan tidak membongkar dan atau tidak mengembalikan kesepuluh bangunan unit Ruko tersebut kepada Penggugat sebagai pemilik bangunan, namun justru Tergugat memanfaatkan bangunan-bangunan tersebut dengan cara memakai dan atau menyewakannya. Hal ini membuktikan Tergugat telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**, demikian perbuatan Tergugat tersebut jelas-jelas telah merugikan Penggugat sebagai pemilik atas kesepuluh bangunan unit ruko tersebut;

- Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang tidak mematuhi Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan dari Pengadilan Negeri Cibinong, tanggal 19 Januari 2017, yang pelaksanaannya didasarkan pada Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Cibinong No. 02/Pen.Pdt/.Sita.Eks./2016/PN.Cbn , tanggal 13 Desember 2016 dan Penetapan Eksekusi Pengosongan No. 02 /Pen.Pdt/ Eks.Peng / 2016/PN.Cbn Jo. No.. 189/Pdt.G/-2012/PN Cbn. Jo. Nomor 202/Pdt/2014/PT.Bdg Jo. Nomor 323.K/PDT/2015, tanggal 11 Januari 2017, yaitu dengan cara tidak membongkar, menguasai dan memanfaatkan kesepuluh bangunan unit ruko tersebut, maka Penggugat telah dirugikan baik secara materiil maupun immateriil, adapun kerugian materiil berupa kerugian karena membangun sepuluh unit ruko senilai Rp. 10.591.320.000,- (Sepuluh milyar limaratus sembilanpuluh satu juta, tigaratus duapuluh ribu Rupiah). serta kerugian Penggugat untuk menanggung bunga bank yang setiap bulan harus dibayarkan Penggugat untuk pinjaman uang tersebut sebesar Rp. 1.529.713.674,- (Satu milyar, limaratus duapuluh sembilan juta, tujuh ratus tiga belas ribu enam ratus tujuh puluh empat Rupiah). Kesemuanya haruslah dikembalikan Tergugat kepada Penggugat;

- Dan kerugian immateriil, yaitu kerugian berupa kerugian akibat kehilangan keuntungan bisnis yang seharusnya didapat Penggugat seandainya Penggugat dapat mengelola bangunan tersebut adalah sebesar 50 % dari nilai konstruksi

*Halaman 32 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2018/PN Cbi*





Sehingga jumlah keseluruhan kerugian Penggugat tersebut, sebagai berikut:

**a. Kerugian Materiil :**

- berupa kerugian karena membangun/konstruksi 10 unit ruko dengan perhitungan :

Biaya pembangunan Rp. 4.000.000/M2 x luas bangunan  
untuk 10 unit 2.354,13 M2 = .....Rp. 9.416.520.000,-

Kerugian atas fasum dan fasos :

Dengan perhitungan :

Biaya pembangunan fasum & fasos 2.200.000/M2 x luas  
tanah fasum & fasos 534 M2 =  
Rp. 2,200.000 x 534 .....Rp. 1.174.800.000,-  
Total kerugian konstruksi : Rp. 10.591.320.000,-

Bunga bank yang harus dibayarkan Penggugat setiap bulan  
karena adanya pinjaman uang untuk membangun 10 unit Ruko  
dengan bunga 13 % per-tahun (1,083% perbulan) dari nilai pinjaman  
(Rp. 9.416.520.000 x 1,083% ) x 15 bulan  
Rp. 101.980.911,60 x 15 bulan .....Rp. 1.529.713.674

Jumlah kerugian materiil .....Rp. 12.121.033.674,-

**b. Kerugian Immateriil :**

berupa kerugian akibat kehilangan keuntungan bisnis  
yang seharusnya didapat Penggugat seandainya Penggugat  
dapat mengelola bangunan tersebut

adalah sebesar 50 % dari nilai konstruksi  
Rp.,10.591.320.000 x 50 %. .....Rp. 5.295.660.000,-

**TOTAL KERUGIAN Rp. 17.416.693.674,-**

(Tujuhbelas milyar, empatatus enambelas juta, enamratus  
sembilanpuluh tiga ribu, enamratus tujuh puluh empat Rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya menyampaikan dalil  
bantahan yang pada pokoknya sebagai berikut:

*Halaman 33 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2018/PN Cbi*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa Tergugat telah mengajukan gugat perbuatan melawan hukum terhadap tergugat sebagaimana perkara No: 189/Pdt.G/2012/PN Cbn dan perkara tersebut telah diputus oleh pengadilan negeri Cibinong yang bahkan sampai tingkat kasasi juga telah dimenangkan oleh Tergugat No: 323 dimenangkan oleh penggugat sebagaimana putusan kasasi K/Pdt/2015 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan kemudian telah dilakukan eksekusi oleh pengadilan negeri Cibinong penetapan eksekusi Pengadilan Negeri Cibinong No: 02/Pen.Pdt/Sita eks.Peng/2016/PN Cbn, jo No: 189/Pdt.G/2012/PN Cbn jo No: 202/PDT.G/2014/PT Bdg, jo No: 323.K/Pdt/2015 tanggal 11 Januari 2017, jo penetapan sita eksekusi pengadilan Negeri Cibinong No: 02/Pen/Pdt/sita eks/2016/PN Cbn jo No: 189/Pdt.G/2012/PN Cbn jo No: 202/Pdt/2014/PT Bdg, Jo: No: 323.K/Pdt/2015 tanggal 13 Desember 2016 Bukti (T 1) ;
- Bahwa eksekusi atas tanah obyek sengketa dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Cibinong selaku eksekutor.atas dasar permohonan dari Tergugat;
- Bahwa didalam dalam dalil penggugat No: 4 dan 5 disebutkan" Bahwa penggugat telah mendapatkan izin Mendirikan bangunan tanggal 3 oktober 2011 dan kemudian penggugat mengajukan pemecahan surat IMB menjadi 10 izin HGB merupakan tindakan yang ceroboh karena penggugat mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan diatas tanah milik Tergugat yang pada saat itu dilarang oleh Tergugat dan sedang proses berperkara di pengadilan negeri Cibinong sebagaimana gugatan No: 189/Pdt.G/2012/PN Cbn akan tetapi Penggugat tetap membangun ruko ;
- Bahwa, dalil penggugat pada poin ke-6, Tergugat telah mengajukan permohonan eksekusi dan sudah dilakukan eksekusi oleh pengadilan negeri Cibinong dan pelaksanaan eksekusi tersebut telah melalui prosedur yang benar yang didahului dengan surat teguran oleh pengadilan sebanyak 5 kali. akan tetapi Penggugat tidak mengindahkan teguran tersebut sehingga kemudian dilakukan upaya paksa ;
- Bahwa pada poin 7 dan 8, yang mengatakan tergugat tidak mengindahkan perintah pengadilan, justru yang terjadi sebaliknya penggugatlah yang tidak mengindahkan perintah pengadilan karena perkara No: 189/Pdt.G/2012/PN Cbn telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan sudah dilakukan teguran (anmaning) sebanyak 5 kali

*Halaman 34 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2018/PN Cbi*

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



namun penggugat tidak segera melaksanakan teguran tersebut sebagaimana surat No: OZ/Pen/Pdt/sita eks/2016/PN;

- Bahwa setelah dilakukan ekeksi oleh pengadilan negeri Cibinong tergugat membangun kembali bangunan ruko tersebut seperti sedia kala dengan tidak merubah bentuk maupun luasnya. Dengan demikian oleh karena putusan perkara No: 189/Pdt.G/2012/PN Cbn telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan sudah dilakukan eksekusi oleh pengadilan kemudian tergugat telah membangun kembali bangunan tersebut maka secara hukum hak kepemilikan bangunan ruko tersebut melekat menjadi satu kesatuan terhadap tanah milik tergugat berlokasi di Jl raya Mayor oking kelurahan Ciriung, kecamatan Cibinong kabupaten Bogor ;
- Bahwa penggugat dengan tergugat pernah melakukan musyawarah untuk menyelesaikan secara kekeluargaan namun tidak membuahkan hasil ;

Menimbang, bahwa karena dalil Pengugat dibantah oleh Tergugat, maka berdasarkan Pasal 163 HIR, maka Pengugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya dan Tergugat berkewajiban untuk membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Pengugat telah mengajukan bukti P-1 sampai dengan P-21 A dan mengajukan 2 (dua) orang saksi bernama **KUKUH WIDYA ANDOKO** dan **HASTA YOGA SUDIBYO** yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah di persidangan, sedangkan Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil jawaban telah mengajukan bukti T-1 sampai dengan T-34 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi bernama **AHMAD GANDIS** dan **NANANG SB**;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan seluruh bukti yang diajukan baik dari Pengugat maupun Tergugat dan setelah itu terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (Vide Putusan Mahkamah Agung Nomor:1087K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa dari surat gugatan Pengugat dihubungkan dengan jawaban dari Tergugat, menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara a quo dan harus dibuktikan adalah :

*Halaman 35 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2018/PN Cbi*



- Apakah Tergugat yang harus membongkar dan mengembalikan kesepuluh bangunan ruko milik Penggugat yang bukan milik Tergugat, berdasarkan Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Cibinong No. 02/Pen.Pdt./Sita.Eks./2016PN.Cbn, tanggal 13 Desember 2016 dan Penetapan Eksekusi Pengosongan No. 02/Pen.Pdt/ Eks.Peng / 2016/PN.Cbn Jo. No.189/Pdt.G/-2012/PN Cbn. Jo. Nomor 202 / Pdt/2014/PT.Bdg Jo. Nomor 323.K/PDT/2015, tanggal 11 Januari 2017 ;
- Apakah Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat ?;

Menimbang, bahwa terhadap pertanyaan pada poin 1 *"Apakah Tergugat yang harus membongkar dan mengembalikan kesepuluh bangunan ruko milik Penggugat yang bukan milik Tergugat, berdasarkan Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Cibinong No. 02/ Pen.Pdt /Sita.Eks / 2016PN.Cbn, tanggal 13 Desember 2016 dan Penetapan Eksekusi Pengosongan No. 02/Pen.Pdt/Eks.Peng/2016/PN.Cbn Jo. No.. 189/Pdt.G/-2012/PN Cbn. Jo. Nomor 202/Pdt/2014/PT.Bdg Jo. Nomor 323.K/PDT/2015, tanggal 11 Januari 2017"*, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat bertanda P-1 sampai dengan P-5 yang similar dengan bukti surat Tergugat bertanda T-1 sampai dengan T-10 yang pada pokoknya bukti-bukti surat tersebut berisikan tentang putusan mulai tingkat pertama yakni Putusan Nomor : 189/Pdt.G/-2012/PN Cbn, tingkat banding yakni Putusan Nomor : 202/Pdt/2014/PT.Bdg dan tingkat kasasi yakni Putusan Nomor : 323.K/PDT/2015 sampai dengan penetapan pelaksanaan eksekusi pengosongan terhadap objek tanah yang terletak di Jalan Ciriung, RT 01 RW 01, Kelurahan Ciriung, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Sertifikat Hak Milik Nomor : 77/Ciriung, Surat Ukur Nomor 72/Ciriung/2011, tanggal 24 Agustus 2011, dengan batas-batas:

- Sebelah Timur : Tanah Milik Sitorus;
- Sebelah Selatan : Jalan Raya Cibinong-Citeureup;
- Sebelah Barat : Tanah Milik Andreas/Toko Anggada;
- Sebelah Utara : Tanah Milik Sumiyati Dharmadi;

(yang sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan, masing-masing HGB Nomor : 1099/Ciriung, HGB Nomor : 100/Ciriung, HGB Nomor : 1101/Ciriung, HGB Nomor : 1102/Ciriung, 1103/Ciriung, 1104/Ciriung,



1105/Ciriung, 1106/Ciriung, 1107/Ciriung, 1108/Ciriung, semuanya tertulis atas nama PT. Adhimix Precast Indonesia;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 180/Pdt.G/2012/PN.Cbi, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 202/Pdt/2014/PT.Bdg, Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 323 K/PDT/2015, yang amar putusannya pada poin 6 menyatakan bahwa, “menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 990/Ciriung atas nama Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX menjadi atas nama Tergugat III oleh Tergugat III diturunkan haknya menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1061/Ciriung, kemudian dibaliknama menjadi atas nama Tergugat II dan oleh Tergugat II dipecah menjadi 10 (sepuluh) SHGB yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan 1099/Ciriung, HGB Nomor : 100/Ciriung, HGB Nomor : 1101/Ciriung, HGB Nomor : 1102/Ciriung, HGB Nomor : 1103/Ciriung, HGB Nomor : 1104/Ciriung, HGB Nomor : 1105/Ciriung, HGB Nomor : 1106/Ciriung, HGB Nomor : 1107/Ciriung, HGB Nomor : 1108/Ciriung, semuanya tertulis atas nama PT. Adhimix Precast Indonesia, dan pencatatan peralihannya oleh Tergugat X tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 180/Pdt.G/2012/PN.Cbi, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 202/Pdt/2014/PT.Bdg, Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 323 K/PDT/2015 dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 02/Pen.Pdt/Eks.Peng/2016/PN.Cbi Jo 189/Pdt.G/2012/PN.Cbn Jo Nomor : 202/Pdt/2014/PT.Bdg Jo Nomor : 323 K/PDT/2015 maka yang memiliki kewajiban untuk mengosongkan dan mengembalikan tanah objek sengketa dalam keadaan semula kepada Penggugat (NY. Sumiati Dharmadi) adalah Tergugat (PT. Adhimix Precast Indonesia);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka terhadap Petitum ke-3 gugatan Penggugat sudah sepatutnya untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dikarenakan Majelis Hakim didalam perkara ini tidak meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) dan Sita Revindicatoir (Revindicatoir Beslag), maka terhadap Petitum ke-5, ke-6 dan ke-7 gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

*Halaman 37 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2018/PN Cbi*





Menimbang, bahwa terhadap pertanyaan pada poin 2 “Apakah Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat”, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menjelaskan bahwa: “tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebelumnya oleh karena tidak ada kewajiban hukum Tergugat untuk membongkar kesepuluh ruko tersebut diatas melainkan hal tersebut merupakan kewajiban hukum Penggugat sebagaimana isi putusan pengadilan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (BHT) maka terhadap Petitum ke-2 yakni menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sudah sepatutnya untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dikarenakan dalil pokok gugatan penggugat ditolak maka sudah tidak relevan lagi untuk mempertimbangkan petitum gugatan penggugat selanjutnya dan patutlah gugatan Penggugat untuk ditolak seluruhnya;

**DALAM REKONPENSI :**

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang bahwa maksud gugatan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Kompensi seperti diatas :

Menimbang, bahwa jawaban Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Kompensi seperti diatas :

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Rekonsensi pada pokoknya adalah sejalan dengan dalil gugatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan (mutatis mutandis);

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi adalah mengenai ganti kerugian oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi kepada Penggugat Rekonsensi sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk biaya operasional lapangan dalam proses eksekusi, kerugian immateriil beban psikologis yang tidak bisa dinilai dengan uang karena Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi tidak segera

*Halaman 38 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2018/PN Cbi*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengosongkan lokasi tanah yang sudah dimenangkan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi;

Menimbang, bahwa setelah mencermati posita dan petitum gugatan Penggugat Rekonpensi, maka Majelis Hakim berpendapat posita gugatan Penggugat Rekonpensi tidak menjelaskan dasar hukum (rechtgrond) dan kejadian yang mendasari gugatan, sehingga tidak memenuhi azas jelas dan tegas (een duidelijke en bepaalde conclusie), sebagaimana diatur dalam pasal 8 Rv;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berdasarkan jabatannya (Ex Officio) menyatakan bahwa terhadap gugatan Penggugat Rekonpensi dinyatakan tidak jelas atau kabur (Obscuur Libel);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka terhadap gugatan Penggugat Rekonpensi sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkeverklaard);

## **DALAM KONPENSI DAN REKOPENSI**

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut diatas baik didalam Gugatan Konpensi maupun dalam Gugatan Rekonpensi, maka dapat disimpulkan jika Gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi ditolak seluruhnya sedangkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkeverklaard) ;

Menimbang, bahwa karena Gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi ditolak seluruhnya, maka cukup alasan untuk menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi membayar ongkos perkara dalam perkara ini yang telah ditaksir sebesar Rp 1.421.000,- (satu juta empat ratus dua puluh satu ribu rupiah), yang selengkapnya akan dicantumkan didalam amar putusan ini ;

Memperhatikan ketentuan Pasal serta pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

## **MENGADILI :**

### **DALAM KONPENSI :**

### **DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya ;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 39 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2018/PN Cbi



**DALAM REKONPENSİ :**

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkeverklaard) ;

**DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :**

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi membayar ongkos perkara dalam perkara ini yang telah ditaksir sebesar Rp. 1.421.000,- ( satu juta empat ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Senin tanggal 11 Februari 2019 oleh kami, Chandra Gautama, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Muhammad Ali Askandar, S.H., M.H., dan Andri Falahandika A., S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 72/Pdt.G/2018/PN.Cbi., Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 3 April 2018, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 14 Februari 2019, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut<sup>1</sup>, Haris Kaimudin, A.Md., S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Tergugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh kuasa Penggugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Muhammad Ali Askandar, S.H., M.H.

Chandra Gautama, S.H., M.H.

Andri Falahandika A., S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Haris Kaimudin, A.Md., S.H.

Perincian biaya :

- |                  |   |               |
|------------------|---|---------------|
| 1. Materai ..... | : | Rp 30.000,00; |
| 2. Redaksi ..... | : | Rp 5000,00;   |

1Apabila Hakim baik ketua maupun anggota yang ditunjuk berhalangan, maka ditulis nama hakim yang hadir dalam pembacaan putusan dengan penetapan penunjukan majelis pengganti. Penetapan disebutkan dalam putusan dan dicatat dalam berita acara sidang

**Halaman 40 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2018/PN Cbi**



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

3.....P	:	Rp75.000,00;
roses .....		
4.....P	:	Rp 5000,00;
NBP .....		
5.....P	:	Rp300.000,00;
anggilan .....		
6.....P	:	Rp 1000.000,00;
emeriksaan setempat .....		
7. Sita .....	:	- ;
Jumlah .....	:	Rp. 1.421.000,00;
( satu juta empat ratus dua puluh satu ribu rupiah )		