



PUTUSAN

Nomor 105/Pdt.G/2023/PN Blb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Hj. Cicih Warnasih, pekerjaan mengurus rumah tangga, beralamat di Jl. Enur No. 14 RT006 RW005 Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung;

Dinar Supriyatna, S.E., pekerjaan wiraswasta, beralamat di Komplek Pasanggrahan Indah Blok 5 No. 10 Kelurahan Pesanggrahan, Kecamatan Ujungberung, Kota Bandung;

Ir. Deshari Indanthreyadi, pekerjaan pensiunan, beralamat di Jl. Malang No. 11 RT002 RW006 Kelurahan Antapani Kidul, Kecamatan Antapani, Kota Bandung;

Karyono Karpi, pekerjaan swasta, beralamat di Kp. Pintu RT009 RW007 Desa Rancaekek Wetan, Kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung;

Sukandar, pekerjaan pensiunan, beralamat di Kp. Cibodas RT002 RW002 Desa Cibodas, Kecamatan Solokan Jeruk, Kabupaten Bandung;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Supriyono, S.H., Yanuar Trisulo, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum-Lembaga Pemantau Penyelenggara Negara Republik Indonesia (LBH-LPPNRI) yang beralamat kantor di Wisma Bonang, Jalan Bonang No. 23 Menteng Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 April 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 10 April 2023 register nomor W11.U6-502-HT.04.10.Tahun 2023, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

Melawan:

1. Alm Ahmad Hidayat dengan ahli warisnya Lin Lin Marlina, beralamat di Jl. Pamekar Timur XV No. 33 RT03 RW04 Kelurahan Mekar Mulya, Kecamatan Panyileukan, Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. Maulvi Geovani, beralamat di Jl. Pamekar Timur XV No. 33 RT03 RW04 Kelurahan Mekar Mulya, Kecamatan Panyileukan, Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. Maovani, beralamat di Jl. Pamekar Timur XV No. 33 RT03 RW04 Kelurahan Mekar Mulya, Kecamatan Panyileukan, Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Halaman 1 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2023/PN Blb



4. **Alm Hj. Ae Rukaesih dengan ahli warisnya Vera Yuniar**, beralamat di Jl. Srimahi Dalam No. 19 Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;
5. **Yuliana Asihana**, beralamat di Jl. Srimahi Dalam No. 19 Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;
6. **Wida Widyawati**, beralamat di Jl. Srimahi Dalam No. 19 Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VI**;
7. **Santi Sondari**, beralamat di Jl. Sri Kusumah No. 8A Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VII**;
8. **Ivan Afianto**, beralamat di Jl. Srimahi Dalam No. 19 Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VIII**;
9. **Kantor Desa Talun**, beralamat di Awilega Ciekek No. 55 RT02 RW01 Desa Talun, Kecamatan Ibum, Kabupaten Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;
10. **Kantor Camat Kecamatan Ibum**, beralamat di Jl. Oma Anggawisastra No. 399 Ibum, Kecamatan Ibum, Kabupaten Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;
11. **Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung**, beralamat di Komplek Perkantoran Pemda Jalan Raya Soreang, Pamekaran, Kecamatan Soreang, Kabupaten Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

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 6 April 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 10 April 2023 dalam Register Nomor 105/Pdt.G/2023/PN Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi dasar dan/atau alasan diajukannya Gugatan ini oleh Penggugat, adalah sebagai berikut :

PENGGUGAT ADALAH PEMILIK SAH BIDANG TANAH GIRIK (HAK MILIK ADAT) C No. 885 PERSIL 26 KELAS IV YANG TERLETAK DI BLOK PASIR ANGIN, DESA TALUN KECAMATAN IBUN, KABUPATEN BANDUNG ATAS NAMA H. SALAM (KAKEK PARA PENGGUGAT), SELUAS ± 14.500 M2 (EMPAT BELAS RIBU LIMARATUS METER

Halaman 2 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2023/PN Blb



1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah girik (hak milik Adat) C No. 885 PERSIL 26 kelas IV yang terletak di Blok Pasir Angin, Desa Talun, Kecamatan Ibum, kabupaten Bandung seluas seluas 14.500 (empat belas ribu lima ratus meter persegi) yang telah terdaftar di kantor Desa Talun, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah milik H. Dedi/Waway dan perumahan penduduk;
- Sebelah Timur : Tanah Jalan Raya Pasir Angin;
- Sebelah Selatan : Tanah milik IDI;
- Sebelah Barat : Tanah milik H Adin, Tanah Milik Odang, Tanah Milik Iya dan tanah milik Uken

(selanjutnya disebut "**Tanah Obyek Sengketa**").

Dimana bidang tanah objek sengketa tersebut berasal dari warisan kakek Para Penggugat yang bernama H. Salam berdasarkan surat letter C yang tercatat di kantor Desa Talun, Kecamatan Ibum, Kabupaten Bandung.

2. Bahwa Para Penggugat sejak memiliki Tanah Obyek Sengketa sampai dengan saat ini tidak pernah mengalihkan hak kepemilikan atas tanah tersebut kepada pihak manapun juga.

PERIHAL PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT

3. Bahwa kemudian Penggugat mendapati diatas Tanah Obyek Sengketa milik Penggugat ada yang mengklaim/mengakui tanah tersebut sebagai milik orang tua Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Orang tua Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengklaim tanah milik Para Penggugat dengan dasar mengaku sebagai ahli waris Alm H. Salam yang kemudian orang tua Tergugat I, II dan III menjual tanah obyek sengketa kepada orang tua Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII.

4. Bahwa penandatanganan jual beli antara Alm AHMAD HIDAYAT orang tua Tergugat I, II dan III dengan Alm AE RUKAESIH orang tua Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII dilakukan pada Hari Rabu tanggal 8 Juni 1994 dihadapan Turut Tergugat II yang pada saat itu sebagai PPAT Kecamatan Ibum dengan nomor akta Jual Beli 78/PPAT/IBUN/1994 tertanggal 8 Juni 1994 dengan luas ± 12320 (duabelas ribu tigaratus duapuluh meter persegi) .

5. Bahwa peralihan Jual Beli tanah obyek sengketa, Turut Tergugat I juga mengeluarkan Surat Keterangan No. 11/SKKD/VDS/1994 yang

Halaman 3 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerangkan bahwa tanah obyek sengketa adalah kepunyaan AHMAD HIDAYAT/H.SALAM yang atas surat tersebut diketahui dan ditandatangani oleh Turut Tergugat II dengan register nomor : /SKD/RBC/VI/1994 tertanggal 8 Juni 1994.

6. Bahwa setelah dilakukannya jual beli antara Alm AHMAD HIDAYAT orang tua Tergugat I, II dan III dengan Alm AE RUKAESIH orang tua Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII, kemudian diatas tanah obyek sengketa diterbitkan Sertipikat oleh Turut Tergugat III yakni sertipikat Hak Milik No. 01572/Talun dengan luas 10.010 m2 (sepuluh ribu sepuluh meter persegi).

7. Bahwa Orang tua Tergugat I, II dan III yang mengakui tanah obyek sengketa sebagai tanah miliknya dan mengaku sebagai ahli waris H. SALAM dan menjual tanah obyek sengketa kepada orang tua Tergugat IV, V, VI, VII DAN VIII adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM, karena Tergugat I, II dan III adalah bukan pemilik tanah obyek sengketa, bukan orang yang berhak atas tanah obyek sengketa, dan bukan ahli waris dari pemilik tanah obyek sengketa (alm. H.SALAM).

8. Bahwa perbuatan Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII yang membeli atau mendapatkan tanah obyek sengketa dari Tergugat I, II dan III adalah perbuatan melawan hukum, karena Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII membeli atau mendapatkan tanah obyek sengketa bukan dari pemilik yang sah atau orang yang berhak.

9. Bahwa penerbitan Akta jual beli oleh Turut Tergugat II yang pada saat itu sebagai PPAT Kecamatan Ibum dengan nomor akta Jual Beli 78/PPAT/IBUN/1994 tertanggal 8 Juni 1994 dengan luas \pm 12320 (duabelas ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) adalah tidak sah dan cacat hukum karena didalam transaksi jual beli tersebut Tergugat I, II dan III bukan pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa, sehingga tidak berhak untuk menjual tanah obyek sengketa, oleh karenanya atas akta jual beli No. 78/PPAT/IBUN/1994 tertanggal 8 Juni 1994 dinyatakan batal demi hukum.

10. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 01572/Talun dengan luas 10.010 m2 (sepuluh ribu meter persegi) oleh Turut Tergugat III didasari oleh jual beli yang tidak sah dikarenakan dalam jual beli tersebut Tergugat I, II dan III sebagai penjual ternyata bukan pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa, oleh karenanya penerbitan sertipikat Hak Milik No. 01572/Talun, terletak di Blok Pasir Angin, Kelurahan Talun, Kecamatan Ibum, Kabupaten Bandung, adalah tidak sah dan cacat hukum oleh karenanya batal demi hukum

Halaman 4 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2023/PN Bjb

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)



11. Bahwa tindakan Tergugat I, II dan III yang mengklaim tanah obyek sengketa sebagai tanah miliknya dan juga mengaku sebagai ahli waris dari H. Salam yang kemudian menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat IV, V, VI, VII, dan VIII serta Tindakan Turut Tergugat I, II dan III yang membenarkan Tindakan Para Tergugat jelas-jelas merupakan tindakan sewenang-wenang/melawan hukum yang merampas dan menyerobot hak kepemilikan Para Penggugat atas Tanah Obyek Sengketa dan jelas-jelas merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** sebagaimana ketentuan dalam pasal 1365 KUHPER yang berbunyi

"Tiap-tiap perbuatan yang melanggar dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya Tergugat dalam menguasai tanah tersebut untuk mengganti kerugian tersebut".

12. Bahwa tindakan Tergugat jelas telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, yaitu sebagai berikut :

I. Adanya Perbuatan

- Tindakan Tergugat I, II dan III yang mengklaim tanah obyek sengketa milik Para Penggugat mengakibatkan Para Penggugat kehilangan haknya selaku pemilik sah atas tanah tersebut dan tidak dapat memanfaatkan/menikmati hasil dari pengelolaan tersebut sejak tahun 1984 sampai dengan saat ini.

- Dalam perkara ini alas dasar Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII, adalah Hak Milik No. 01572/Talun, terletak di Blok Pasir Angin, Kelurahan Talun, Kecamatan Ibum, Kabupaten Bandung yang berasal dari girik milik adat nomor C 885 persil 26 D IV diperoleh bukan dari Para Penggugat namun dari Tergugat I, II dan III maka Sertipikat Hak Milik No. 01572/Talun yang diperoleh berasal dari orang yang tidak berhak atau pemiliknya maka sertipikat yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh Turut Tergugat III tersebut adalah cacat hukum dan bertentangan dengan ketentuan Undang-undang yang berlaku, sehingga perbuatan mengklaim atau mengakui secara illegal atas tanah obyek sengketa milik Para Penggugat adalah melawan hukum dan telah merugikan Penggugat.

II. Perbuatan tersebut melawan hukum

- Tindakan mengklaim atau mengakui tanah secara illegal yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII terhadap tanah milik Para Penggugat jelas merupakan perbuatan melawan hukum



oleh karena tanah tersebut bukanlah milik Para Tergugat melainkan milik Para Penggugat.

III. Adanya kerugian

Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat telah mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat, dimana akibat tindakan mengklaim atau mengakui tanah secara ilegal dan sekaligus menjual tanah obyek sengketa yang bukan miliknya yang dilakukan oleh Tergugat I, II dan III telah mengakibatkan kerugian bagi para Penggugat merampas dan menghalangi hak Para Penggugat untuk memanfaatkan atau mengelola dan menikmati tanah miliknya tersebut.

IV. Hubungan kausal antara kerugian dan perbuatan

Bahwa telah jelas dan nyata perbuatan Para Tergugat menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat dimana akibat dari itu Para Penggugat tidak dapat menikmati dan memanfaatkan tanah miliknya tersebut.

13. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II dan III telah mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat meliputi kerugian materil dan imateril, dengan perincian sebagai berikut :

a. Kerugian Materil

Bahwa akibat tindakan Tergugat I, II dan III mengklaim dan atau mengakui serta menjual tanah obyek sengketa milik Para Penggugat tersebut jelas telah melawan hukum. Akibat daripada itu Para Penggugat tidak dapat menikmati/memanfaatkan tanah tersebut yang mana jumlah kerugian materil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar **Rp. 7.250.000.000,- (lima milyar Rupiah), dengan perincian : harga pasar tanah di lokasi tersebut Rp. 500.000,- x 14.500 (luas tanah objek perkara aquo) = Rp. 7.250.000.000,-.**

b. Kerugian Immateril

Kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II dan III yang mana kerugian yang dimaksud apabila didasarkan pada asas kepatutan dan kelayakan jika dinilai dengan uang yaitu sebesar **Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah).**

14. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV, V, VI, VII, dan VIII telah mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat meliputi kerugian materil dan imateril, dengan perincian sebagai berikut :

a. Kerugian Materil



Bahwa akibat tindakan Tergugat IV, V, VI, VII, dan VIII mengklaim tanah obyek sengketa milik Para Penggugat dengan cara membeli dari yang tidak berhak atau pemilik tersebut jelas telah melawan hukum. Akibat daripada itu Para Penggugat tidak dapat menikmati/memanfaatkan tanah tersebut dari tahun 1984 s.d tahun 2023 yakni selama 39 tahun apabila dimanfaatkan atau disewakan atas tanah tersebut bisa menghasilkan Rp. 25.000.000,- (duapuluh lima juta)/tahun jika dikalikan 39 tahun maka jumlah kerugian materil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar **Rp. 975.000.000,- (Sembilan ratus limapuluh juta rupiah), dengan perincian : apabila disewakan lokasi tersebut Rp. 25.000.000,- x 39 tahun = Rp. 975.000.000,-.**

b. Kerugian Immateril

Kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang mana kerugian yang dimaksud apabila didasarkan pada asas kepatutan dan kelayakan jika dinilai dengan uang yaitu sebesar **Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah).**

15. Guna menjamin gugatan Para Penggugat agar nantinya tidak sia-sia (*illusoir*) dikemudian hari karena adanya itikad tidak baik dari Para Tergugat serta dikhawatirkan selama proses perkara ini berlangsung, Para Tergugat akan memindahtangankan/ mengalihkan tanah obyek sengketa maka perlu agar kiranya meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah obyek sengketa

Maka: Berdasarkan alasan – alasan sebagaimana yang diuraikan diatas, dengan ini Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Bandung cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, II dan III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII telah melakukan perbuatan melawan hukum
4. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah girik (hak milik Adat) C No. 885 PERSIL 26 kelas IV yang terletak di Blok Pasir Angin, Desa Talun, Kecamatan Ibum, kabupaten Bandung seluas seluas 14.500 (empat belas ribu lima ratus meter persegi) yang telah terdaftar di kantor Desa Talun, dengan batas-batas sebagai berikut :



- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah milik H. Dedi/Waway dan perumahan penduduk;

- Sebelah Timur : Tanah Jalan Raya Pasir Angin;

- Sebelah Selatan : Tanah milim IDI;

- Sebelah Barat : Tanah milik H Adin, Tanah Milik Odang, Tanah Milik Iya dan tanah milik Uken

4. Menyatakan jual beli antara Alm. AHMAD HIDAYAT orang tua Tergugat I, II dan III dengan Alm. AE RUKAESIH orang tua Tergugat, IV, V,VI,VII,VIII sebagaimana tercatat dalam akta Jual Beli 78/PPAT/IBUN/1994 tertanggal 8 Juni 1994 yang dibuat oleh Turut Tergugat II sebagai PPAT Kecamatan Ibum adalah cacat hukum dan batal demi hukum.

5. Menyatakan sertipikat Hak Milik No. 01572/Talun, terletak di Blok Pasir Angin, Desa Talun, Kecamatan Ibum, Kabupaten Bandung yang dijadikan dasar kepemilikan oleh Tergugat IV, V,VI,VII dan VIII, yang diperoleh atau didapatkan atau dibeli dari Tergugat I, II dan III adalah cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku;

6. Menghukum para Tergugat atau siapapun yang menguasai fisik atas tanah obyek sengketa untuk segera menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa syarat setelah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (inchraht van Gewjisde), dan apabila perlu pengosongan dilakukan dengan alat negara

7. Menghukum Tergugat I, II dan III membayar ganti kerugian materil dan imateril kepada Penggugat berupa:

Kerugian Materil

Bahwa akibat tindakan Tergugat I, II dan III mengklaim dan atau mengakui serta menjual tanah obyek sengketa milik Para Penggugat tersebut jelas telah melawan hukum. Akibat daripada itu Para Penggugat tidak dapat menikmati/memanfaatkan tanah tersebut yang mana jumlah kerugian materil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar **Rp. 7.250.000.000,- (lima milyar Rupiah), dengan perincian : harga pasar tanah di lokasi tersebut Rp. 3.500.000,- x 14.500 (luas tanah objek perkara aquo) = Rp. 7.250.000.000,-.**

b. Kerugian Immateril



Kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang mana kerugian yang dimaksud apabila didasarkan pada asas kepatutan dan kelayakan jika dinilai dengan uang yaitu sebesar **Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah).**

8. Menghukum Tergugat IV, V, VI, VII, dan VIII membayar ganti kerugian materil dan imateril kepada Penggugat berupa:

Kerugian Materil

Bahwa akibat tindakan Tergugat IV, V, VI, VII, dan VIII mengklaim tanah obyek sengketa milik Para Penggugat dengan cara membeli dari yang tidak berhak atau pemilik tersebut jelas telah melawan hukum. Akibat daripada itu Para Penggugat tidak dapat menikmati/memanfaatkan tanah tersebut dari tahun 1984 s.d tahun 2023 yakni selama 39 tahun apabila dimanfaatkan atau disewakan atas tanah tersebut bisa menghasilkan Rp. 25.000.000,- (duapuluh lima juta)/tahun jika dikalikan 39 tahun maka jumlah kerugian materil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar **Rp. 975.000.000,- (Sembilan ratus limapuluh juta rupiah), dengan perincian : apabila disewakan lokasi tersebut Rp. 25.000.000,- x 39 tahun = Rp. 975.000.000,-.**

Kerugian Immateril

Kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang mana kerugian yang dimaksud apabila didasarkan pada asas kepatutan dan kelayakan jika dinilai dengan uang yaitu sebesar **Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah).**

9. Menghukum Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

10. Menyatakan sah Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah obyek sengketa

11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Bandung cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan kehadiran para pihak adalah sebagai berikut:

- Para Penggugat hadir kuasanya tersebut;
- Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tidak pernah hadir atau menyuruh wakilnya yang sah untuk menghadiri sidang, walaupun telah dipanggil berdasarkan relas panggilan sidang yang dikirimkan melalui surat tercatat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing-masing tanggal 11 April 2023, tanggal 28 April 2023, tanggal 15 Mei 2023, tanggal 16 Juni 2023, tanggal 14 Agustus 2023;

- Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII hadir kuasanya Soni Wasita, S.H., M.H., Sp.1 dan Muhammad Sakti Saputra Nasution, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Mei 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 9 Mei 2023 register nomor W11.U6-603-HT.04.10.Tahun 2023;
- Tergugat VIII tidak pernah hadir atau menyuruh wakilnya yang sah untuk menghadiri sidang walaupun telah dipanggil berdasarkan relaas panggilan sidang yang dikirim melalui surat tercatat masing-masing tanggal 11 April 2023, tanggal 28 April 2023, tanggal 15 Mei 2023, tanggal 16 Juni 2023, tanggal 14 Agustus 2023;
- Turut Tergugat I hadir sendiri di persidangan;
- Turut Tergugat II hadir kuasanya Tantan Hadiansyah berdasarkan Surat Perintah Nomor 800.1.11.1/161/Pem tanggal 24 Mei 2023;
- Turut Tergugat III hadir di Sistem Informasi Pengadilan namun tidak pernah hadir atau menyuruh wakilnya yang sah untuk menghadiri sidang walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan sidang yang dikirim melalui surat tercatat masing-masing tanggal 11 April 2023, tanggal 28 April 2023, tanggal 15 Mei 2023, tanggal 16 Juni 2023, tanggal 1 September 2023

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi berdasarkan Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Vici Daniel Valentino, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 Juni 2023, 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 terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat IV sampai Tergugat VII memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

BAHWA GUGATAN PARA PENGGUGAT HARUS DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET

Halaman 10 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2023/PN Bلب



ONVANKELIJKE VERKLAARD) DENGAN ALASAN-ALASAN SEBAGAI BERIKUT:

A. GUGATAN PARA PENGGUGAT DALUWARSA (PEREMPTORIA TEMPORIS)

1. Bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum telah memasuki waktu **daluwarsa** pengajuan gugatan atau telah melampaui waktu yang telah ditentukan Undang-undang sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1963 KUHPerdata yang menyatakan bahwa:

“siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atas nya dengan jalan daluwarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun”

dan Pasal 1967 KUHPerdata menyatakan bahwa:

*“segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan hapus karena Daluwarsa, dengan lewatnya waktu selama **tiga puluh tahun**, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya Daluarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas-hak, lagi pula tidak dapatlah dimajukan terhadapnya suatu tangkisan yang berdasarkan kepada itikadnya yang buruk”*

Bahwa dalam hukum tanah terdapat prinsip atau asas “RECHTSVERWERKING” yang merujuk pada lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, apabila tanah yang bersangkutan selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya.

Bahwa sebagaimana dalil Posita PARA PENGGUGAT pada angka 14 (empat belas) halaman 6 (enam) dan dalil petitum angka 8 (delapan) halaman 8 (delapan) yang mana PARA PENGGUGAT mendalilkan mengenai kerugian materil karena PARA PENGGUGAT tidak dapat menikmati/memanfaatkan objek a quo sejak tahun 1984 sampai dengan tahun 2023 (39 tahun).

“Bahwa akibat tindakan Tergugat IV, V, VI, VII, dan VIII mengklaim tanah obyek sengketa milik para penggugat dengan cara membeli dari yang tidak berhak atau pemilik tersebut jelas telah melawan hukum. Akibat daripada itu para penggugat tidak dapat menikmati/meanfaatkan tanah tersebut dari tahun 1984 s.d tahun

Halaman 11 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor **105/Pdt.G/2023/PN Bib**



2023 yakni selama 39 tahun apabila dimanfaatkan atau disewakan atas tanah tersebut bisa menghasilkan RP. 25.000.000, - dua puluh lima juta)/tahun jika dikalikan 39 tahun maka jumlah kerugian materil yang diasalami oleh para penggugat adalah sebesar Rp. 975.000.000, - (sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dengan rincian apabila disewakan lokasi tersebut Rp. 25.000.000, - x 39 tahun = Rp. 975.000.000, -."

Bahwa sejak pertama kali tanah objek a quo dikuasai dan dimiliki oleh Ae Rukaesih hingga diwariskan dan dijadikan sertipikat oleh TERGUGAT IV,V,VI,VII,VIII selaku ahli warisnya, sejak tahun 1984 hingga gugatan PARA PENGGUGAT ini diajukan setelah lewat 39 (tiga puluh Sembilan) tahun, selama itu pula tanah tersebut dikuasi secara terus menerus tanpa terputus dan secara tegas dihadapan umum TERGUGAT IV,V,VI,VII,VIII mengaku sebagai pemilik tanah objek sengketa tanpa ada gangguan dari pihak manapun. Dan barulah setelah lewat 39 tahun PARA PENGGUGAT mempermasalahkan mengenai kepemilikan tanah tersebut dengan dalih tanah kakek mereka itu belum pernah dialihkan kepada siapapun.

Bahwa patut diduga PARA PENGGUGAT adalah PENGGUGAT yang tidak beritikad baik, karena peralihan hak kepemilikan atas objek a quo sudah berlangsung sangat lama, dan para pihak yang melakukan jual beli telah meninggal dunia, sedangkan saat ini yang tinggal adalah para ahli warisnya, padahal apabila memang ada permasalahan terkait kepemilikan objek a quo, seharusnya dipermasalahkan sejak dahulu pada saat para pihak yang melakukan transaksi masih hidup sehingga dapat diperoleh keterangan dari para pihak yang melakukan transaksi atas objek a quo.

Bahwa orang tua TERGUGAT IV, V, VI, VII, VIII adalah pembeli yang beritikad baik yang telah membeli objek a quo sejak tahun 1984, sedangkan Gugatan perkara a quo baru diajukan pada **tanggal 10 April 2023** di Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A Khusus (**39 tahun** setelah TERGUGAT membeli objek a quo).

Dengan demikian Gugatan PARA PENGGUGAT **tanggal 10 April 2023** di Negeri Bale Bandung Kelas 1A Khusus telah melampaui waktu (**daluwarsa**) yang ditentukan oleh undang-undang yaitu lebih dari **30 (tiga puluh) tahun** setelah dibeli oleh PARA TERGUGAT **pada tahun 1984**. Sehingga dengan daluwarsanya gugatan PARA PENGGUGAT, berdasar hukum Gugatan PARA PENGGUGAT untuk DITOLAK

Halaman 12 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2023/PN Bib



SELURUHNYA atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima
(*Niet Onvankelijke Verklaard*).

B. GUGATAN PARA PENGGUGAT KEKURANGAN PIHAK/TIDAK LENGKAP (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

Bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT adalah Kekurangan Pihak atau Tidak Lengkap karena berdasarkan kutipan akta kematian Nomor 3273-KM-08022021-0003 tertanggal 8 Februari 2021 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kota Bandung, **TERGUGAT VIII** yang bernama **IVAN AFianto** telah meninggal dunia pada tanggal 21 Januari 2021.

Bahwa PARA PENGGUGAT tidak menyertakan atau menarik Ahli Waris Tergugat VIII sebagai Tergugat, padahal sudah seharusnya PARA PENGGUGAT menyertakan pula Ahli Waris dari TERGUGAT VIII sebagai pihak dalam perkara *a quo*, hal ini agar syarat prosedural suatu gugatan terpenuhi. Dengan demikian gugatan PARA PENGGUGAT adalah kekurangan pihak (*Plurium Litis Consortium*).

Bahwa oleh karenanya secara nyata Gugatan PARA PENGGUGAT telah kekurangan pihak, maka adalah beralasan dan berdasarkan hukum majelis yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT DITOLAK SELURUHNYA atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

C. DISQUALIFICATOIRE EXEPTIE (*Gemis Aanhoedingheid*)

- Bahwa PARA PENGGUGAT harus dinyatakan tidak mempunyai kedudukan hukum (*Legal standing*) ataupun tidak mempunyai kapasitas hak untuk mengajukan gugatan, karena tidak ada hal-hal yang menerangkan ataupun menjelaskan bagaimana objek *a quo* bisa menjadi milik PARA PENGGUGAT yang mana dalam dalil-dalil positifnya hanya mengaku sebagai cucu yang berhak atas tanah warisan dari H. Salam tanpa menjelaskan dasar hukum (*Legal standing*) dan silsilah keahliwarisan PARA PENGGUGAT.
- Bahwa PARA PENGGUGAT harus dinyatakan tidak mempunyai kedudukan hukum (*Legal standing*) ataupun tidak mempunyai kapasitas hak untuk mengajukan gugatan, karena **SHM No.01572 /Desa Talun** tercatat atas nama **Vera Yuniar (TERGUGAT IV), Yuliana Asihana (TERGUGAT V), Wida Widayawati (TERGUGAT VI), Santi Sondari (TERGUGAT VII), dan Ivan Afianto (TERGUGAT VIII)**, bukan nama PARA PENGGUGAT, terlebih dari itu PARA PENGGUGAT juga tidak

Halaman 13 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2023/PN Bjb



menjelaskan usaha apa yang telah dilakukan oleh PARA PENGGUGAT sejak sebelum tahun 1984 sampai dengan dibuatnya gugatan ini dalam mengurus, merawat, memelihara, menjaga, memanfaatkan, dan mengolah tanah tersebut, serta membayar pajak. Padahal PARA PENGGUGAT mengaku sebagai pemilik tanah yang sah, oleh karenanya berdasarkan hal tersebut sangatlah jelas bahwa PARA PENGGUGAT bukan pemilik hak atas objek *a quo*, sehingga PARA PENGGUGAT tidak mempunyai kedudukan hukum ataupun kapasitas hak untuk mengajukan gugatan.

Dengan demikian jelas PARA PENGGUGAT tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan (*Legal Standing*) dalam perkara *a quo*, oleh karenanya gugatan PARA PENGGUGAT patut dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 442K/Sip/1973, tanggal 8 Oktober 1973 yang berbunyi "*gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima*" dan juga Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.639 K/Sip/1975 Tanggal 28 Mei 1977 yang berbunyi "*Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan obyek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima*".

D. GUGATAN TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCUUR LIBELL*)

Bahwa setelah dicermati secara seksama Gugatan PARA PENGGUGAT merupakan **Gugatan yang tidak jelas/kabur (*Obscuur Libell*)**, terlihat dari hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa PARA PENGGUGAT telah keliru dalam menyebutkan batas-batas objek *a quo* dalam gugatannya, hal ini sebagaimana terlihat dalam dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada angka 1 yang mendalilkan:

"Bahwa penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah girik (hak milik Adat) C No. 885 PERSIL 26 kelas IV yang terletak di Blok Pasir Angin, Rt....Rw... Desa Talun, Kecamatan Ibum, kabupaten Bandung seluas 14.500 (empat belas ribu lima ratus meter persegi) yang telah terdaftar di kantor Desa Talun, dengan batas-batas sebagai berikut:

- *Sebelah utara : berbatasan dengan tanah milik H.Dedi/Waway dan perumahan penduduk*
- *Sebelah Timur : Tanah Jalan Raya Pasir Angin*

Halaman 14 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor **105/Pdt.G/2023/PN Bib**



- *Sebelah Selatan : tanah milim IDI*
- *Sebelah Barat : Tanah milik H Adin, Tanah Milik Odang,*

Tanah Milik Iya dan tanah milik Uken

(selanjutnya disebut “Tanah Obyek Sengketa”)

Dimana bidang tanah objek sengketa tersebut berasal dari warisan kakek Para Penggugat yang Bernama H. Salam berdasarkan surat letter c sejak tahun 1960 tercatat di kantor Desa Talun, Kecamatan Ibum, Kabupaten Bandung.”

Bahwa sebagaimana yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 01572/Talun batas-batas objek *a quo* adalah sebagai berikut:

Batas Utara : Cecep Supriadi, Eti, Eli Komalasari, Ara, Beri, Ojo, Arizal

Batas Timur : Jalan Pasir Angin

Batas Selatan : Sukandar

Batas Barat : Nomor Identifikasi Bidang 01941, 01269, 03075

- Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT adalah gugatan yang tidak jelas/kabur (*obschur libell*) sebagaimana Posita PARA PENGGUGAT pada angka 1 yang pada pokoknya menyatakan “*dsb...dsb... bidang tanah objek sengketa tersebut berasal dari warisan kakek Para Penggugat yang bernama H. Salam ...dst...dst...*” namun PARA PENGGUGAT tidak menjelaskan silsilah keahliwarisan PARA PENGGUGAT seperti apa yang menjadi dasar PARA PENGGUGAT mengaku sebagai ahli waris H. Salam.

- Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT adalah gugatan yang tidak jelas/kabur (*obschur libell*) sebagaimana Posita PARA PENGGUGAT pada angka 2 (dua) yang menyatakan “*bahwa Penggugat sejak memiliki tanah obyek sengketa sampai dengan saat ini tidak pernah mengalihkan hak kepemilikan atas tanah tersebut kepada pihak manapun juga*”. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT tersebut merupakan dalil yang tidak jelas /kabur (*obschur libell*) karena PARA PENGGUGAT menyatakan sejak memiliki tanah objek sengketa, namun PARA PENGGUGAT tidak menyebutkan sejak kapan PARA PENGGUGAT memiliki objek *a quo*, apa dasar kepemilikannya dan lain-lain. Bahkan terlebih dari itu, sebagaimana telah TERGUGAT sampaikan diatas, berdasarkan **SHM No.01572 /Desa Talun** tercatat atas nama **Vera Yuniar (TERGUGAT IV), Yuliana Asihana (TERGUGAT V), Wida Widyawati (TERGUGAT VI), Santi Sondari (TERGUGAT VII), dan**

Halaman 15 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2023/PN Bib



Ivan Afianto (**TERGUGAT VIII**), bukan nama PARA PENGGUGAT, sehingga PARA PENGGUGAT tidak mempunyai hak atas objek *a quo*. oleh karenanya berdasarkan hal tersebut sangatlah jelas bahwa gugatan PARA PENGGUGAT tidak jelas /kabur (*obschur libell*).

Dengan demikian berdasar hukum Gugatan PARA PENGGUGAT untuk DITOLAK seluruhnya atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah TERGUGAT IV, V, VI, dan VII kemukakan pada bagian eksepsi mohon dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara.
2. Bahwa TERGUGAT IV, V, VI, dan VII menolak seluruh dalil gugatan yang dikemukakan PARA PENGGUGAT, kecuali apa yang TERGUGAT IV, V, VI, dan VII akui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa TERGUGAT IV, V, VI, dan VII akan menyampaikan fakta-fakta dan hal-hal sebagai berikut:
 - Bahwa Almh. Ae Rukesih (orang tua TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, dan TERGUGAT VIII) merupakan **PEMILIK SAH** atas Obyek Tanah *a quo* yang terletak di Desa Talun, Kecamatan Ibum, Kabupaten Bandung dengan Luas: 14.500 m², Kohir No. C. 885, Persil No. 26 IV yang diperoleh dari Alm. Ahmad Hidayat (orang tua TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III) berdasarkan jual beli yang sah pada tahun 1984.
 - Bahwa pada tahun 1994 dibuatkan Akta Jual Beli yang kemudian terbitlah Akta Jual Beli No. 78/PPAT/IBUN/1994 objek yang terletak di Desa Talun, Kecamatan Ibum, Kabupaten Bandung dengan Luas: 12.320 m², Kohir No. C. 885, Persil No. 26 IV antara Almh. Ae Rukesih selaku pembeli dan Alm. Ahmad Hidayat selaku penjual di hadapan Kepala Camat Ibum selaku Camat/PPAT Kecamatan Ibum (Turut Tergugat II).
 - Bahwa setelah terjadi peralihan hak yang didasarkan atas Akta Jual Beli No. 78/PPAT/IBUN/1994, desa Talun mencatatkan Tanah C No. 4085 Persil 26 kelas IV luas 11.540 m² di buku tanah desa Talun atas nama Ae Rukaesih yang semula adalah Tanah girik (hak milik adat) C No. 885 PERSIL 26 kelas IV dengan luas 14.500 m²



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Almh. Ae Rukesih (orang tua Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, dan Tergugat VIII) selaku Pemilik Sah atas Tanah *a quo* telah memiliki dan menguasai tanah sejak tahun 1984 sampai dengan sekarang, hal ini dipertegas oleh kwitansi jual beli tanah C No. 885 PERSIL 26 kelas IV dengan luas 14.500 m² yang dilakukan oleh Tn. Herry Hermawan (suami Almh. Ae Rukesih) dan Alm. Ahmad Hidayat
- Bahwa pada tahun 2019 Vera Yuniar (TERGUGAT IV), Yuliana Asihana (TERGUGAT V), Wida Widyawati (TERGUGAT VI), Santi Sondari (TERGUGAT VII), dan Ivan Afianto (TERGUGAT VIII) selaku ahli waris dari Alm. Ae Rukaesih telah meningkatkan status kepemilikan tanah melalui Permohonan Pengakuan Hak atas objek *a quo* untuk diterbitkan Sertifikat Hak Milik oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung.
- Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 01572/Talun.
- Bahwa sejak tahun 1984 hingga gugatan ini diajukan oleh PARA PENGGUGAT terhadap objek *a quo* tidak pernah ada gangguan dari pihak manapun.
- Bahwa TERGUGAT IV, V, VI, VII, dan VIII telah membayar Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) yang merupakan Wajib Pajak atas tanah tersebut.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, secara *de facto* maupun secara yuridis, Vera Yuniar (TERGUGAT IV), Yuliana Asihana (TERGUGAT V), Wida Widyawati (TERGUGAT VI), Santi Sondari (TERGUGAT VII), dan Ivan Afianto (TERGUGAT VIII) selaku ahli waris dari Alm. Ae Rukaesih merupakan Pemilik Sah atas Objek Tanah yang terletak Desa Talun Kecamatan Ibum, Kabupaten Bandung, Luas= 10.010 m², SHM No. 01572/Talun.

4. Bahwa tidak benar dan tidak berdasarkan hukum dan fakta dalil PARA PENGGUGAT pada angka 1, karena **PEMILIK SAH** atas Objek Tanah *a quo* yang terletak di Desa Talun, Kecamatan Ibum, Kabupaten Bandung dengan Luas: 10.010 m², adalah Vera Yuniar (TERGUGAT IV), Yuliana Asihana (TERGUGAT V), Wida Widyawati (TERGUGAT VI), Santi Sondari (TERGUGAT VII), dan Ivan Afianto (TERGUGAT VIII) selaku ahli waris dari Alm. Ae Rukaesih, hal ini sebagaimana tercatat dalam SHM No. 01572/Talun.

Halaman 17 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2023/PN Bjb



Bahwa PARA PENGGUGAT juga tidak mempunyai kedudukan hukum (*Legal standing*) ataupun tidak mempunyai kapasitas hak untuk mengajukan gugatan, karena PARA PENGGUGAT hanya mengaku sebagai cucu yang berhak atas tanah warisan dari H. Salam tanpa menjelaskan dasar hukum (*Legal standing*) dan silsilah keahliwarisan PARA PENGGUGAT.

Dengan demikian sangatlah jelas dan terang bahwa PARA PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hak kepemilikan, karena **PEMILIK SAH** atas Obyek Tanah *a quo* adalah Vera Yuniar (TERGUGAT IV), Yuliana Asihana (TERGUGAT V), Wida Widyawati (TERGUGAT VI), Santi Sondari (TERGUGAT VII), dan Ivan Afianto (TERGUGAT VIII) berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 01572/Talun yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung.

5. Bahwa tidak benar dan tidak berdasarkan hukum dan fakta serta mengada-ada dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada angka 2, Karena karena **PEMILIK SAH** atas Objek Tanah *a quo* adalah Vera Yuniar (TERGUGAT IV), Yuliana Asihana (TERGUGAT V), Wida Widyawati (TERGUGAT VI), Santi Sondari (TERGUGAT VII), dan Ivan Afianto (TERGUGAT VIII) selaku ahli waris dari Alm. Ae. Rukaesih yang dibeli dari Alm. Ahmad Hidayat.

Bahwa selain itu, dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan "*bahwa penggugat sejak memiliki tanah obyek dsengketa...dst...dst.*" merupakan dalil yang mengada ada dan tidak berdasar hukum, karena PARA PENGGUGAT tidak menjelaskan sejak kapan PARA PENGGUGAT memiliki objek *a quo* dan bagaimana dasar perolehannya, serta tidak dijelaskan pula seperti apa keadaan objek *a quo* sebelum dibeli oleh Alm. Ae Rukesih (orang tua TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, dan TERGUGAT VIII) dari Alm. Ahmad Hidayat.

6. Bahwa tidak benar dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada angka 3, karena jual beli objek *a quo* dilakukan oleh Alm. Ahmad Hidayat selaku Penjual dengan Ae Rukesih (orang tua TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, dan TERGUGAT VIII) selaku pembeli.

7. Bahwa tidak benar dan tidak berdasarkan hukum dan fakta dalil PARA PENGGUGAT pada angka 7, karena Alm. Ahmad Hidayat selaku Penjual merupakan pemilik atas objek *a quo*, hal ini sebagaimana disebutkan didalam surat keterangan No. 11/SKKD/V/DS/1994 tertanggal 8 Juni 1994 yang merupakan lampiran Akta Jual Beli No. 78/PPAT/IBUN/1994 tertanggal 8 Juni 1994.



8. Bahwa tidak benar, tidak berdasarkan hukum dan fakta serta mengada-ada dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada angka 8, oleh karenanya dalil PARA PENGGUGAT pada poin 8 patut untuk tidak dipertimbangkan dan haruslah ditolak.

Bahwa Alm. Ae Rukaesih merupakan pembeli yang beritikad baik serta dilindungi sebagaimana disebutkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 yang menyatakan:

IX. Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).

Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.

Bahkan terlebih dari itu Alm. Ae Rukaesih dan ahli warisnya selalu taat membayar Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) yang merupakan Wajib Pajak atas tanah tersebut.

9. Bahwa tidak benar dan tidak berdasar hukum dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada angka 9, karena dalil PARA PENGGUGAT tersebut merupakan dalil yang menyesatkan hanya untuk mengkaburkan kepemilikan tanah milik TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, dan TERGUGAT VIII, karena Alm. Ae Rukesih (orang tua TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, dan TERGUGAT VIII) sebelum membeli objek *a quo* tentunya sebagai pembeli yang beritikad baik menerapkan prinsip kehati-hatian.

10. Bahwa tidak benar, sangat mengada-ada dan sangat menyesatkan dalil PARA PENGGUGAT pada angka 10, poin 11 dan 12 dalam gugatannya, karena dalil PARA PENGGUGAT tersebut hanyalah prasangka belaka dan suatu fitnah yang keji.

Bahwa jual beli yang dilakukan Alm. Ae Rukaesih (orang tua TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, dan TERGUGAT VIII) dengan Alm. Ahmad Hidayat telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya jual beli tersebut adalah sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa tidaklah ada suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Alm. Ae Rukaesih maupun TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, dan TERGUGAT VIII karena segala sesuatunya telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka segala perbuatan hukum yang akan maupun yang telah dilakukan oleh Alm. Ae Rukaesih



maupun TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, dan TERGUGAT VIII terhadap obyek *aquo* adalah sah menurut hukum, oleh karenanya sangat beralasan bila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* menolak dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada angka 10, angka 11 dan angka 12.

Bahkan terlebih dari itu Alm. Ae Rukaesih (orang tua Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, dan Tergugat VIII) selaku pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi secara hukum.

Bahwa sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum dalil PARA PENGGUGAT pada angka 14, karena bagaimana bisa PARA PENGGUGAT merasa seolah-olah mereka telah dirugikan sedangkan jual beli yang dilakukan Alm. Ae Rukaesih (orang tua TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, dan TERGUGAT VIII) dengan Alm. Ahmad Hidayat telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang

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

Untuk dan atas nama Kepala Desa Talun Kecamatan Ibum Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Keputusan Nomor 141.1/Kep.676DPMD/2019, tanggal 29 Nopember 2019 dalam perkara Nomor: 105/Pdt.G/2023/PN. Blb., dengan ini Turut Tergugat I Menyampaikan jawaban atas gugatan Para Penggugat tertanggal 05 April 2023, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Bahwa melihat seluruh Posita gugatan Para Penggugat dengan melibatkan Kepala Desa Talun Kecamatan Ibum Kabupaten Bandung sebagai Turut tergugat I adalah tidak jelas karena tidak satupun perbuatan yang melawan hukum dari Turut Tergugat I yang merugikan Para Penggugat.

Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 78/PPAT/Ibum/1994 tanggal 08 Juni 1994 dan data Leter C Desa, Bidang Tanah Kohir Nomor: 885, telah di Jual kepada Saudari Ae Rukaesih seluas 11.540 M2, dan tercatat dalam Buku C Desa Nomor urut 4085.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menerima eksepsi Turut Tergugat I.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang di dalilkan dalam bagian eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian pokok perkara ini, sehingga

Halaman 20 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2023/PN Blb



apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi tetap berlaku dan mohon dianggap telah didalilkan dalam bagian pokok perkara ini.

2. Bahwa Turut Tergugat I pada dasarnya hanya melakukan tindakan administratif sesuai dengan tugas pokok serta fungsi dari Kepala Desa yang dibentuk dalam rangka melaksanakan fungsi pelayanan publik di bidang pertanahan sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku serta memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik. Oleh karenanya sudah selayaknya Majelis Hakim untuk menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

Berdasarkan segala apa yang tertuai diatas Turut Tergugat I mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

1. Menerima eksepsi Turut tergugat I
2. Menolak Gugatan Para tergugat seluruhnya.

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

DALAM EKSEPSI

Bahwa melihat seluruh Posita gugatan Para Penggugat dengan melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Kecamatan Ibum Kabupaten Bandung sebagai Turut Tergugat II adalah sangat kabur dan tidak jelas karena tidak ada satupun perbuatan yang melawan hukum dari Turut Tergugat II yang merugikan Para Penggugat, bahwa benar adanya PPATS Kecamatan Ibum telah menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 78/PPAT/IBUN/1994, Tanggal, 08 Juni 1994 berdasarkan permohonan dari AE RUKAESIH (Pihak Kedua) selaku Penerima Hak dan AHMAD HIDAYAT (Pihak Pertama) Selaku Pelepas Hak, ditandatangani dihadapan PPATS Kecamatan Ibum yaitu Turut Tergugat II, sesuai dengan buku registrasi yang ada pada kantor kami.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menerima eksepsi Turut Tergugat II.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, segala apa yang didalilkan dalam bagian eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian pokok perkara ini, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi berlaku *mutatis mutandis* dan mohon dianggap telah didalilkan dalam bagian pokok perkara ini.



2. Bahwa Turut Tergugat II pada dasarnya hanya melakukan tindakan administratif sesuai dengan tugas pokok serta fungsi dari Penjabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang dibentuk dalam rangka melaksanakan fungsi pelayanan publik di bidang pertanahan, sehingga setiap Akta Jual Beli yang diterbitkan akan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah memenuhi persyaratan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku serta memenuhi asas-asas umum pemerintahan yang baik oleh karena itu sudah selayaknya Majelis Hakim untuk menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

Berdasarkan segala apa yang tertuai diatas Turut Tergugat II mohon dengan hormat kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat II
2. Menolak Gugatan Para Penggugat

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat III memberikan jawaban melalui Sistem Informasi Pengadilan yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

I. Gugatan Penggugat Kabur atau Tidak Jelas (*Obscur Libel*)

Bahwa melihat seluruh Posita gugatan Para Penggugat dengan melibatkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung sebagai Turut Tergugat III adalah sangat kabur dan tidak jelas karena tidak ada satupun perbuatan yang melawan hukum dari Turut Tergugat III yang merugikan Para Penggugat, karena yang menjadi inti dari gugatan Para Penggugat adalah terkait adanya perjanjian jual beli yang mendasari terbitnya Akta Jual Beli Nomor 78/PPAT/IBUN/1994 antara Pihak Pewaris Tergugat I,II,III dengan Pewaris Tergugat IV,V,VI,VII dan VIII yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPATS Kecamatan Ibum yaitu Turut Tergugat II . Hal ini disampaikan oleh Turut Tergugat III dengan menimbang dan mengingat ketentuan yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang pada pokoknya menyatakan bahwa perjanjian atau perikatan hanya mengikat bagi para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat III mohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menerima eksepsi Turut Tergugat III.

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 22 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2023/PN Bjb



1. Bahwa, segala apa yang didalilkan dalam bagian eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian pokok perkara ini, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi berlaku *mutatis mutandis* dan mohon dianggap telah didalilkan dalam bagian pokok perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas.
3. Bahwa Turut Tergugat III menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat karena tidak ada kaitanya dengan tugas pokok Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, Hal ini disampaikan mengingat yang menjadi masalah adalah perjanjian jual beli antara Pihak Pewaris Tergugat I,II,III dengan Pewaris Tergugat IV,V,VI,VII dan VIII yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPATS Kecamatan Ibum yaitu Turut Tergugat II. Sehingga tidak ada satu perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat III yang merugikan Para Penggugat.
4. Bahwa Turut Tergugat III dalam memproses setiap permohonan yang masuk sepanjang memenuhi persyaratan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *jo.* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.
5. Bahwa dengan menjadikan Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo*, patut dinilai keliru, dengan alasan hukum bahwa Turut Tergugat III dalam melaksanakan pencatatan penerbitan dan peralihan hak terhadap objek sengketa *a quo* yang masuk sesuai dengan prosedur dan persyaratan yang berlaku.
6. Bahwa Turut Tergugat III pada dasarnya hanya melakukan tindakan administratif sesuai dengan tugas pokok serta fungsi dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang dibentuk dalam rangka melaksanakan fungsi pelayanan publik di bidang pertanahan, sehingga setiap sertifikat yang diterbitkan akan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah memenuhi persyaratan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku serta memenuhi asas-asas umum pemerintahan yang baik (*algemene beginselen van behoorlijk bestuur*), oleh karena itu sudah selayaknya Majelis Hakim untuk menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima *NO (Niet Ontvankelijk Verklaard)*.



Berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Turut Tergugat III mohon dengan hormat Kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat III.
2. Menolak gugatan Para Penggugat, atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa atas jawaban yang disampaikan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat, selanjutnya Penggugat menyampaikan Replik tertanggal 24 Juli 2023 sebagaimana dalam berita acara persidangan yang untuk singkatnya putusan ini tidak dikutip lagi, dan Duplik dari Tergugat VI sampai VII tertanggal 3 Agustus 2023 sebagaimana dalam berita acara persidangan yang untuk singkatnya putusan ini tidak dikutip lagi, tetapi dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat, selanjutnya Para Turut Tergugat I, II dan III tidak menyerahkan Dupliknya masing-masing yang selengkapya tercantum sebagaimana dalam berita acara persidangan yang untuk singkatnya putusan ini tidak dikutip lagi, tetapi dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yakni sebagai berikut :

1. Asli dan fotokopi Surat yang ditujukan kepada Bupati Bandung melalui Camat Solokan Jeruk tanggal 27 Maret 2023, perihal Permohonan Surat Keterangan Susunan Ahli Waris, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-1;
2. Asli dan fotokopi Surat keterangan Ahi Waris H. Salam tanggal 27 Maret 2023, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-2;
3. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Para Ahli Waris, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-3;
4. Asli dan fotokopi Surat Keterangan Kesaksian Dua Orang Saksi, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-4;
5. Asli dan fotokopi Kronologis Ahli Waris tanggal 27 Maret 2023, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-5;
6. Asli dan fotokopi Bagan Silsilah Keluarga Alm H. Salam tanggal 27 Maret 2023, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-6;



7. Asli dan fotokopi Bagan Silsilah Keluarga H. Salam Cibodas, Desa Cibodas, Kec. Solokan Jeruk, Kabupaten Bandung, s.d. bulan Maret 2023 tanggal 29 Maret 2023, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-7;
8. Asli dan fotokopi Bagan Silsilah Keluarga s.d. bulan Maret 2023 tanggal 27 Maret 2023, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-8;
9. Asli dan fotokopi Surat Keterangan Salinan Kematian No. 472.12/...../IV/2017 tanggal 20 April 2017, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-9;
10. Asli dan fotokopi Surat Keterangan Salinan Kematian No. 472.12/...../IV/2017 tanggal 20 April 2017, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-10;
11. Asli dan fotokopi Surat Keterangan Salinan Kematian No. 472.12/...../IV/2017 tanggal 20 April 2017, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-11;
12. Asli dan fotokopi Surat Keterangan Salinan Kematian No. 472.12/...../IV/2017 tanggal 20 April 2017, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-12;
13. Asli dan fotokopi Surat Keterangan Salinan Kematian No. 472.12/...../IV/2017 tanggal 20 April 2017, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-13;
14. Asli dan fotokopi Surat Keterangan No. 206/Kua.10.04.18/PW.01/03/2023 tanggal 28 Maret 2023 dibuat oleh Camat Majalaya, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-14;
15. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan (untuk permohonan surat nikah kakek) tanggal 27 Maret 2023, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-15;
16. Fotokopi dari fotokopi legalisir Surat Letter C Girik No. 885 atas nama H. Salam, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-16;
17. Fotokopi dari fotokopi Denah/Lokasi Tanah Milik H. Salam Cibodas Blok Pasir Angin Desa Talun, Kecamatan Ibum, Letter C No. 885 Persil 26 Luas Tanah 1200 Tumbak = 16.800 m², pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-17;
18. Fotokopi dari fotokopi Akta Jual Beli 78/PPAT/IBUN/1994 tanggal 8 Juni 1994, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-18;
19. Asli dan fotokopi Surat Keterangan Camat Ibum No. 593/ / / 2023 tanggal Maret 2023, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-19;
20. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk Para Penggugat, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-20;



21. Fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga atas nama Ir. Deshari Indanthreyadi, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-21;
22. Fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga atas nama Sukandar, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-22;
23. Fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga atas nama Cicuh Warnasih, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-23;
24. Asli dan fotokopi Surat LBH LPPNRI ke Camat Ibun No. 92/LBH-LPPNRI/5/2023 tanggal 11 Mei 2023 perihal permohonan informasi, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-24;
25. Asli dan fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 01117 Desa Talun, Kecamatan Ibun, Kabupaten Bandung atas nama pemegang hak Sukandar, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-25;

Menimbang bahwa seluruh fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan dengan pembandingnya sehingga masing masing bukti surat telah diberi nomor urut dan diberi tanda untuk itu, selanjutnya seluruh fotokopi surat bukti tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Kuasa Penggugat telah menghadirkan 3 (tiga) orang Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah sebagai berikut:

1. Saksi E. Ilyas, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bertempat tinggal di Kp. Cibodas RT001 RW002, Desa Cibodas, Kecamatan Solokan Jeruk, Kabupaten Bandung;
- Bahwa jarak antara rumah Saksi dengan rumah H. Deden (Sukandar) sekitar 200 meter;
- Bahwa Saksi bekerja di Majelis Ulama Kecamatan Solokan Jeruk sejak tahun 1985 sampai dengan tahun 2012;
- Bahwa Saksi kenal dengan H. Salam dan istrinya yang bernama Enin atau Hj. Hadijah;
- Bahwa setahu Saksi, H. Salam dan H. Hadijah memiliki 4 (empat) orang anak yaitu 1. Hj. Siti Maemunah, 2. Rafi'l, 3. Arba'l dan 4. Hj. Ining Datisah;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Sdr. Iye/Ahmad Hidayat, setahu Saksi Sdr. Iye/Ahmad Hidayat tinggal di Kota Bandung dan merupakan anak dari H. Saleh;
- Bahwa setahu Saksi tidak ada kaitan antara H. Salam dengan Ahmad Hidayat

Halaman 26 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2023/PN Bib



- Bahwa setahu Saksi Ahmad Hidayat bukan anak kandung H. Salam;
- Bahwa Ahmad Hidayat dan H. Salam bukan orang yang sama;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat yang masih hidup adalah Hj. Cicih Warnasih dan Sukandar, selebihnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Para Tergugat masih hidup atau sudah meninggal dunia;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai objek dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai nomor persil dan kohir dimaksud;
- Bahwa setahu Saksi, Ahmad Hidayat adalah anak kandung H. Saleh yang dulu pernah tinggal di Kp. Cibodas;
- Bahwa setahu Saksi H. Saleh adalah anak bawaan Hj. Hadijah yang pernah menikah dengan H. Salam;
- Bahwa setahu Saksi ibu kandung H. Saleh adalah Hj. Hadijah/Enin;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa yang diwariskan Hj. Hadijah kepada Ahmad Hidayat;
- Bahwa H. Salam bukan ayah kandung Ahmad Hidayat;
- Bahwa setahu Saksi, H. Salam pernah menikah dengan Hj. Hadijah/Enin yang memiliki anak bawaan bernama H. Saleh, Ahmad Hidayat adalah anak H. Saleh;
- Bahwa Saksi tidak tahu lokasi objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai harta peninggalan H. Salam;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menggarap tanah milik H. Salam;

2. Saksi Ohar, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Sebagian Para Penggugat yaitu Hj. Cicih, Dinar dan H. Deden (Sukandar) dan selebihnya saksi tidak kenal;
- Bahwa Saksi kenal dengan Almarhum Ahmad Hidayat;
- Bahwa Saksi tidak tahu ahli waris Ahmad Hidayat;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ahli waris Ahmad Hidayat masih hidup atau sudah meninggal dunia;
- Bahwa Saksi mengetahui objek perkara karena pernah disuruh memasang plang oleh Ahli Waris H. Salam yaitu Sdr. Sukandar;
- Bahwa Saksi bertempat tinggal di Kp. Cibodas dekat H. Deden (Sukandar);

Halaman 27 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tinggal di Kp. Cibodas sejak kecil;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai buruh tani;
- Bahwa setahu Saksi ibu kandung Sukandar bernama Hj. Cicih, anak kandung dari H. Salam dan Hj. Hadijah, Sukandar adalah cucu H. Salam;
- Bahwa setahu Saksi H. Salam mempunyai 4 (empat) orang anak yaitu 1. Hj. Siti, 2. Arba'I alias Anom Aba, 3. Anom Ining dan 4. Saksi lupa namanya;
- Bahwa setahu Saksi Ahmad Hidayat bernama Iye anak kandung H. Saleh;
- Bahwa Saksi tidak tahu hubungan antara H. Salam dengan Ahmad Hidayat/Iye;
- Bahwa setahu Saksi, H. Salam mempunyai harta peninggalan di Blok Pasir Angin namun untuk luas dan batasnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi bersama Sdr. Ama dan H. Deden (Sukandar) disuruh memasang plang yang bertuliskan "Tanah Milik H. Salam" di lokasi objek sengketa pada sekitar tahun 2020;
- Bahwa Saksi disuruh memasang plang oleh H. Deden (Sukandar);
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah milik Ahmad Hidayat/Iye;
- Bahwa Saksi bukan penggarap tanah objek sengketa di Blok Pasir Angin;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai jual beli tanah antara Ahmad Hidayat dengan Ae Sukaesih;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai bagi waris terhadap tanah-tanah milik H. Salam;
- Bahwa Saksi kenal dengan Ahmad Hidayat pada saat masih sekolah SMP;
- Bahwa Saksi tidak tahu ibu kandung Ahmad Hidayat;
- Bahwa setahu Saksi H. Salam bukan ayah kandung dari Ahmad Hidayat;
- Bahwa Saksi bekerja pada H. Deden (Sukandar) sejak tahun 2014 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi memasang plang karena diberi upah;
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut merupakan milik ahli waris H. Salam berdasarkan informasi dari H. Deden (Sukandar);
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai bukti surat kepemilikan tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai masalah dalam perkara ini;

Halaman 28 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2023/PN Bib



- Bahwa setahu Saksi nomor persil 885 pada saat memasang plang;
- Bahwa setahu Saksi objek perkara adalah milik H. Salam berdasarkan cerita orang tua namun untuk surat-suratnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat bertanda P-6 dan P-7;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai masalah jual beli objek perkara;
- Bahwa setahu Saksi saat ini objek sengketa dibiarkan begitu saja, tidak ada yang menggarap;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai pihak lain yang keberatan terhadap pemasangan plang tersebut;
- Bahwa setahu Saksi objek sengketa adalah milik H. Salam, karena pada sekitar tahun 1980-an Saksi pernah disuruh mengambil bambu di lokasi objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menggarap objek sengketa;
- Bahwa setahu Saksi tanah-tanah milik H. Salam di daerah Cibodas sudah diwariskan sedangkan tanah-tanah selain itu Saksi tidak tahu, setahu Saksi ada sebagian tanah milik H. Salam yang diwakafkan untuk Masjid Assalam di Kampung Cibodas;

3. Saksi **Ama**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bertempat tinggal di Blok Pasir Angin berdekatan dengan lokasi objek sengketa;
- Bahwa Saksi hadir pada saat pemeriksaan setempat;
- Bahwa Saksi tinggal di lokasi tersebut sejak 40 (empat puluh) tahun yang lalu karena orang tua Saksi memiliki tanah yang lokasinya berdampingan dengan tanah milik H. Salam
- Bahwa menurut cerita orang tua tanah objek sengketa dulunya milik H. Salam;
- Bahwa setahu Saksi banyak orang yang telah menggarap tanah objek sengketa;
- Bahwa setahu Saksi, batas-batas tanah objek sengketa yaitu timur jalan raya, selatan tanah Pak Idi, barat tanah Uken, Iya, H. Odang dan H. Adin, utara tanah Waway dan rumah warga;
- Bahwa pada saat memasang plang Saksi melihat nomor persilnya 885;
- Bahwa Saksi pernah disuruh menggarap tanah objek sengketa oleh H. Ivan yang dibeli dari H. Ayot;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu dari siapa H. Ayot membeli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah mendengar nama Ahmad Hidayat namun belum pernah bertemu;
- Bahwa dulu tanah objek perkara ditanami kayu namun sekarang dibiarkan begitu saja;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan H. Salam;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah H. Salam masih hidup atau telah meninggal dunia;
- Bahwa Saksi tidak tahu ahli waris H. Salam;
- Bahwa Seingat Saksi Tergugat IV,V,VI,VII,VIII pernah datang ke lokasi objek perkara;
- Bahwa Saksi yang menanam kayu di lokasi objek perkara atas suruhan H. Ivan;
- Bahwa H. Ivan sudah meninggal dunia;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Ae Sukaesih;
- Bahwa H. Deden (Sukandar) yang memasang plang di lokasi objek perkara pada sekitar tahun 2020;
- Bahwa Saksi bekerja pada H. Deden (Sukandar) sebelum tahun 2010 lalu datang H. Ivan menyerahkan tanah objek perkara untuk digarap oleh Saksi;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah H. Deden (Sukandar) cucu dari Salam atau bukan;
- Bahwa setahu Saksi sebelum tahun 1980-an tanah tersebut dikuasai oleh H. Ayot (uwa H. Ivan) dan saksi diwanti-wanti oleh orang tua supaya jangan mengganggu tanah milik H. Salam;
- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Yaya, setahu Saksi rumah Pak Yaya sudah ada sejak dulu;
- Bahwa Saksi tidak tahu anak-anak H. Ayot;
- Bahwa Saksi tidak tahu anak-anak H. Ivan;
- Bahwa setahu Saksi tanah objek perkara saat ini dikuasai oleh Hj. Wida;
- Bahwa setahu Saksi luas tanah objek perkara sekitar 900 tumbak;
- Bahwa menurut pengakuan Pak Yaya, ia adalah tukang kebun H. Salam;
- Bahwa setahu Saksi luas lahan yang ditempati oleh Pak Yaya sekitar 60 tumbak;
- Bahwa Saksi tidak tahu bukti kepemilikan Pak Yaya;

Halaman 30 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2023/PN Bib

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)



Selanjutnya atas kesempatan yang diberikan Hakim Ketua, Kuasa Tergugat IV, V, VI, VII mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Asli dan fotokopi Kuitansi Jual Beli Tanah C No. 885 Persil 26 yang dilakukan oleh Tn. Herry Hermawan (suami Almh Ae Rukesih dan Alm Ahmad Hidayat, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda T-1;
2. Asli dan fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor 3273-KM-08022021-0003 atas nama Ivan Afianto yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kota Bandung tanggal 8 Februari 2021, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda T-2;
3. Asli dan fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 01572 terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda T-3;
4. Asli dan fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang atas nama wajib pajak AE RUKAESIH, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari fotokopi Akta Jual Beli Nomor 78/PPAT/IBUN/1994 tanggal 8 Juni 1994, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda T-5;
6. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 147541/2023, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda T-6;

Menimbang bahwa seluruh fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan dengan pembandingnya sehingga masing masing bukti surat telah diberi nomor urut dan diberi tanda untuk itu, selanjutnya seluruh fotokopi surat bukti tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Kuasa Tergugat IV,V,VI,VII telah menghadirkan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

1. Saksi **Hj. Nining Setianingsih**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Ahmad Hidayat;
 - Bahwa Saksi kenal dengan ibu Ae Sukaesih;
 - Bahwa setahu Saksi tanah yang berlokasi di Pasir Angin dibeli oleh Ahmad Hidayat pada sekitar tahun 1980-an melalui perantara suami Saksi (H. Ayot);
 - Bahwa setahu Saksi tanah tersebut adalah milik Ahmad Hidayat;
 - Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah tersebut sebelumnya, setahu Saksi tanah tersebut dibeli oleh Ahmad Hidayat selanjutnya dikelola oleh suami Saksi;



- Bahwa selama ini tidak pernah ada gangguan dari pihak lain baru sekarang ada gugatan;
- Bahwa setahu Saksi luas objek perkara lebih dari 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi);
- Bahwa setahu Saksi transaksi tanah tersebut dilakukan dengan 3 (tiga) kali pembayaran dan Saksi yang menyerahkan uangnya kepada Ahmad Hidayat dengan harga Rp65.000,00 (enam puluh lima ribu rupiah) per tumbak;
- Bahwa Saksi tidak menyaksikan transaksi jual beli tanah tersebut, Saksi hanya ketitipan uang untuk diserahkan kepada Ahmad Hidayat;
- Saksi sering ke lokasi objek perkara karena banyak orang yang bekerja di lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai batas-batas tanah objek perkara;
- Bahwa Saksi tidak tahu alas hak tanah tersebut, apakah sudah bersertifikat atau belum, setahu Saksi pajak atas nama Ae Rukaesih;
- Bahwa setahu Saksi, Iye (Ahmad Hidayat) adalah anak H. Saleh bukan anak H. Salam;
- Bahwa Saksi sering bertemu dengan Iye (Ahmad Hidayat) karena bertetangga;
- Bahwa transaksi jual beli tanah tersebut dilakukan di rumah;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa ibu kandung Ahmad Hidayat;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Omod dan Sukarna;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti TTI-2;
- Bahwa H. Ayot mengelola tanah tersebut sampai ia meninggal dunia pada tahun 2003;
- Bahwa Ahmad Hidayat sudah meninggal dunia pada tahun 2022;
- Bahwa Heri Hermawan (suami Ae Rukaesih) telah meninggal dunia pada tahun 2006
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan H. Salam meninggal dunia;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Hj. Mariah;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai terbitnya sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Lin Lin Marlina, Maulvi Geovani, Maovani;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Para Penggugat;



- Bahwa jarak antara rumah Saksi dengan lokasi objek perkara sekitar satu kilometer beda desa;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Sukandar;
- Bahwa setelah dibeli dari Ahmad Hidayat, tanah tersebut dikelola oleh suami Saksi (H. Ayot) tetapi menyuruh orang lain, tanah tersebut ditanami jagung dan sayuran disewakan kepada Mang Darman, Mang Kodir dan Mang Endi, hasilnya dijual kepada bandar sampai dengan tahun 2003 saat H. Ayot meninggal dunia, setelah itu tanah dikelola oleh anak Pak Heri yang bernama Haji Ivan Afianto ditanami kayu Albasiah sampai tahun 2020, lahan tersebut dititipkan oleh H. Ivan Afianto kepada Sdr. Ama, Saksi tidak menerima uang hasil penjualan kayu, Saksi hanya dikasih uang oleh bekas karyawan yang bernama mang Muk;
- Bahwa H. Ivan Afianto sudah meninggal dunia sebelum covid;
- Bahwa setahu Saksi ada kuitansi jual beli tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi saat jual beli tahun 1984 tanah tersebut belum bersertifikat;
- Bahwa setahu Saksi jual beli tanah tersebut dilaporkan ke desa;
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut atas nama Hj. Ae Rukaesih (istri Pak Heri Hermawan);
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah dalam perkara ini, setahu Saksi tanah tersebut tidak pernah ada masalah, masalah timbul sejak datangnya H. Deden (Sukandar) sekitar tahun 2021 dan Saksi pernah menelpon Ahmad Hidayat pada waktu ia masih hidup dan Ahmad Hidayat mengatakan “jangan dianggap itu mah orang gila”;
- Bahwa Ivan Afianto memiliki 2 (dua) orang anak yaitu Renata dan Agia;
- Bahwa yang membeli tanah dari Ahmad Hidayat yaitu Pak Heri Hermawan dan istrinya Hj. Ae Rukaesih;
- Hbahwa . Ayot bukan pemilik tanah tersebut, ia hanya perantara saja;
- Bahwa selama ini Saksi yang membayar pajak tanah tersebut karena Saksi menjadi istri Pak Heri Hermawan;
- Bahwa Saksi tidak tahu nenek dari Ahmad Hidayat;
- Bahwa Saksi pernah didatangi oleh Pak Sukandar sekitar tiga tahun yang lalu, saat itu ada undangan di desa dan urusan sudah selesai, Pak Sukandar sudah meminta maaf atas kesalahannya karena meminta tanah dikembalikan;



- Bahwa Saksi tidak tahu penandatanganan akta jual beli tanah tersebut;

Terhadap keterangan Saksi, para pihak menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi **Ooy Yuliah**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Ahmad Hidayat, Ahmad Hidayat adalah adik kandung Saksi satu ibu beda bapak;
- Bahwa Ibu kandung Ahmad Hidayat bernama Siti Aisah dan bapak kandungnya bernama H. Saleh;
- Bahwa menurut pengakuan ibu Saksi, H. Saleh adalah anak H. Salam;
- Bahwa setahu Saksi H. Salam memiliki 4 (empat) orang anak diantaranya Ining dan Arba'i;
- Bahwa pada waktu H. Saleh menikah dengan ibu Saksi, H. Salam sudah tidak ada, Saksi pernah diajak berkunjung ke rumah Arba'i adiknya H. Saleh yang beralamat di Suniaraja;
- Bahwa Saksi tidak tahu dengan Hj. Siti Memunah dan Jaya Rafi'i;
- Bahwa pada sekitar tahun 1968 Saksi pernah mendengar cerita dari Ibu kandung Saksi bahwa punya tanah di Situ Ciekek (Pasir Angin) bagian dari Iye (Ahmad Hidayat) namun lokasinya Saksi tidak tahu persis dan untuk surat-suratnya Saksi tidak lihat secara detail;
- Bahwa Saksi tidak tahu istri H. Salam karena sudah meninggal dunia;
- Bahwa bapak kandung Saksi bernama Nata;
- Bahwa Ibu kandung Saksi meninggal dunia pada akhir tahun 2022 lebih dulu Ahmad Hidayat yang meninggal dunia;
- Bahwa Saksi adalah anak bawaan Ibu Aisah bukan anak bawaan H. Saleh;
- Bahwa Saksi pernah melihat surat-surat tanah milik Ahmad Hidayat namun tidak secara detail;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang adanya hibah karena Ahmad Hidayat masih SD;
- Bahwa Saksi tidak pernah ke lokasi tanah di Pasir Angin;
- Bahwa Saksi tinggal serumah dengan Ahmad Hidayat waktu menjual di Pajajaran dan beli tanah di Cirompe dan Cibodas;



- Bahwa menurut cerita ibu kandung Saksi hubungan antara Ahmad Hidayat dengan H. Salam, yaitu Ahmad Hidayat anak H. Saleh, H. Saleh anak dari H. Salam;
- Bahwa Saksi tidak tahu jual beli tanah tersebut;
- Bahwa menurut cerita nenek Saksi, H. Salam menikah dua kali,
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Mariah dan Ae Rukaesih;
- Bahwa setahu Saksi, H. Saleh dan Ibu Aisah tidak pernah mengelola tanah objek perkara;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Sukandar;
- Bahwa Saksi tidak tahu H. Saleh anak H. Salam dari istri yang mana;
- Bahwa Saksi tidak tahu nama ibu kandung H. Saleh;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah H. Saleh anak kandung atau anak bawaan H. Salam;
- Bahwa setahu Saksi anak-anak dari Ahmad Hidayat berjumlah 3 (tiga) orang;
- Bahwa setahu Saksi, anak-anak Ahmad Hidayat masih hidup cuma sudah dihubungi;

Terhadap keterangan Saksi, para pihak menanggapinya dalam kesimpulan;

3. Saksi Kabas, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Haji Saleh karena pernah bekerja pada Haji Saleh;
- Bahwa Saksi kenal dengan Ahmad Hidayat;
- Bahwa ayah kandung Ahmad Hidayat bernama Haji Saleh;
- Bahwa setahu Saksi, Haji Saleh anak dari Enin;
- Bahwa setahu Saksi suami Enin bernama Haji Salam;
- Bahwa setahu Saksi Enin dan Haji Salam memiliki anak bernama Hj. Siti, Haji Saleh, Anom Ining, Anom Aba, Aga dan Enjum;
- Bahwa Saksi tahu lokasi tanah di Pasir Angin karena Saksi sering disuruh ambil bambu di tanah tersebut sekitar tahun 1965;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Enin pada saat Enin masih hidup sekitar tahun 1960-an;
- Bahwa setahu Saksi, Enin memiliki banyak tanah yang sudah diwariskan kepada anak-anaknya;
- Bahwa seingat Saksi yang lebih dulu meninggal adalah Enin;
- Bahwa Saksi lupa kapan Haji Salam meninggal dunia;



- Bahwa setahu Saksi pemilik tanah yang berlokasi di Pasir Angin adalah milik Enin yang dibagikan kepada Hj. Siti, Haji Saleh, Anom Ining dan Enjum;
- Bahwa setahu Saksi, Haji Saleh sudah meninggal dunia dan hartanya diwariskan kepada Ahmad Hidayat;
- Bahwa Saksi lupa sejak kapan bekerja pada H. Saleh;
- Bahwa Saksi kenal dengan Ahmad Hidayat karena Saksi pernah mengasuhnya sejak TK sampai SMP ketika masih bertempat tinggal di Pajajaran Kota Bandung;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Haji Salam;
- Bahwa setahu Saksi Haji Salam dan Enin memiliki banyak tanah diantaranya di daerah Ranca Wayu, daerah Legok, daerah Randu Kurung, di Kidul;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai pembagian tanah Haji Salam dan Enin;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai luas tanah objek perkara;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai luas tanah masing-masing bagian dari Ahli Waris Haji Salam dan Enin;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai batas-batas tanah objek sengketa;
- Bahwa setahu Saksi tanah di Pasir Angin dibagikan kepada 4 (empat) orang yaitu Hj. Siti, Haji Saleh, Anom Ining dan Enjum dan sudah diwariskan kepada para ahli warisnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah H. Saleh anak kandung atau anak angkat dari Haji Salam;
- Bahwa Saksi kenal dengan Sukandar (Haji Deden);
- Bahwa Saksi tidak tahu nama asli Enin;
- Bahwa setahu Saksi H. Salam mempunyai anak laki-laki yang bernama Haji Saleh dan Enjum;
- Bahwa Saksi diperintahkan Haji Saleh untuk mengasuh Ahmad Hidayat;
- Bahwa setahu Saksi surat hibah ada di Ahmad Hidayat;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai jual beli tanah objek perkara;
- Bahwa Saksi tidak tahu istri Haji Salam ada berapa;
- Bahwa Saksi tidak tahu nama lain dari Haji Saleh;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-surat yang berkaitan dengan tanah objek perkara, setahu Saksi tanah tersebut sudah dibagi 4 (empat);



- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai luas tanah yang dikuasai oleh Sukandar;

Terhadap keterangan Saksi, para pihak menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa selanjutnya atas kesempatan yang diberikan Hakim Ketua, Turut Tergugat I mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Asli Surat Keterangan Kepala Desa Nomor 591/242/Kaur tanggal 21 Agustus 2023, pada bukti tersebut diberi tanda TT1-1;
2. Fotokopi legalisir Letter C atas nama St Mariyah No. 4084 dan Letter C atas nama H. Salam Nomor 885, pada bukti tersebut diberi tanda TT1-2;

Menimbang bahwa seluruh fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan dengan pembandingnya sehingga masing masing bukti surat telah diberi nomor urut dan diberi tanda untuk itu, selanjutnya seluruh fotokopi surat bukti tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang bahwa selanjutnya atas kesempatan yang diberikan Hakim Ketua, Turut Tergugat II mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Asli dan fotokopi Akta Jual Beli No. 78/PPAT/IBUN/1994 tanggal 8 Juni 1994, pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TT2-1;
2. Asli Surat Keterangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Ibum Kabupaten Bandung tanggal 7 Juni 2023, pada bukti tersebut diberi tanda TT2-2;

Menimbang bahwa seluruh fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan dengan pembandingnya sehingga masing masing bukti surat telah diberi nomor urut dan diberi tanda untuk itu, selanjutnya seluruh fotokopi surat bukti tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran objek sengketa, telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 11 September 2023, hasil pemeriksaan setempat mana termuat lengkap dalam Berita Acara Sidang ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan dalam persidangan tanggal 7 November 2023;

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 37 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2023/PN Bjb



DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Tergugat IV,V,VI,VII dan Para Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- A. Gugatan para penggugat daluwarsa (*peremptoria temporis*)
- B. Gugatan para penggugat kekurangan pihak/tidak lengkap (*plurium litis consortium*);
- C. *Disqualificatoire Exeptie* (*Gemis Aanhoedaningheid*);
- D. Gugatan tidak jelas/kabur (*obscur libel*)

A. Gugatan Para Penggugat daluwarsa (*Peremptoria temporis*)

Menimbang bahwa dalil eksepsi Tergugat IV,V,VI,VII tentang daluwarsa menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat telah melampaui tenggang waktu untuk mengajukan gugatan. Di mana sejak pertama kali tanah objek perkara dikuasai dan dimiliki oleh Ae Rukaesih hingga diwariskan dan dijadikan sertipikat oleh Tergugat IV,V,VI,VII,VIII selaku ahli warisnya, sejak tahun 1984 hingga gugatan Para Penggugat diajukan setelah lewat waktu 39 (tiga puluh sembilan) tahun, selama itu pula tanah tersebut dikuasai secara terus menerus tanpa terputus, sehingga secara hukum tuntutan yang diajukan terhadap Para Tergugat hapus karena daluwarsa dengan lewat waktu 30 (tiga puluh) tahun .

Menimbang bahwa hukum tanah Indonesia menganut asas hukum adat, sedang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dinyatakan bahwa dalam hukum adat lewatnya waktu saja bukan menjadi alasan hapusnya hak milik. (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 916 /K Sip /1973 tanggal 19 Desember 1973) demikian pula terhadap harta warisan tidak ada batas waktu dalam menggugat harta warisan. (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 /K.Sip / 1973 tanggal 27 Februari 1975). Berdasar pada kaidah yurisprudensi tersebut, Majelis berketetapan bahwa meski telah lewat dari 30 (tiga puluh tahun), tuntutan hak dalam perkara ini tidaklah kadaluwarsa atau lewat waktu. Selanjutnya dengan mendasarkan pada pertimbangan tersebut , maka dalil Tergugat IV,V,VI,VII adalah tidak relevan dan harus ditolak .

B. Eksepsi Gugatan Para Penggugat kekurangan pihak/tidak lengkap (*plurium litis consortium*);

Menimbang bahwa setelah majelis hakim mempelajari gugatan Para Penggugat, berdasarkan dalil posita gugatan Para Penggugat, maka pada



pokoknya dapat disimpulkan bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat karena Para Penggugat merasa dirugikan haknya karena tanah Para Penggugat yang diperoleh dari waris milik orang tuanya telah dikuasai oleh Para Tergugat secara melawan hukum dan menuntut pengembalian lahan milik Penggugat yang dikuasai dan dimanfaatkan oleh Tergugat IV,V,VI,VII tersebut;

Menimbang bahwa pada prinsipnya gugatan ditujukan terhadap orang-orang yang oleh Penggugat dianggap telah merugikan hak-haknya namun tentunya haruslah memiliki hubungan hukum antara yang menggugat dengan yang digugat terkait objek yang dijadikan sengketa akan tetapi apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat atau yang bertindak sebagai Para Penggugat tidak lengkap atau masih ada orang lain/pihak lain yang seharusnya ikut dijadikan pihak, gugatan dapat dinyatakan cacat formil karena kurang pihak (*plurium litis consortium*).

Menimbang bahwa menurut hukum acara perdata, untuk siapa-siapa yang digugat oleh Para Penggugat dalam suatu perkara adalah hak sepenuhnya dari Para penggugat.

Menimbang dalam perkara a quo pada dasarnya adalah sengketa hak milik atas sebidang tanah terhadap pihak-pihak yang menguasai tanah objek perkara yang penguasaan itu dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikenal dengan istilah *Bezit* sebagaimana Pasal 528 memiliki pengertian bahwa kedudukan berkuasa ialah kedudukan seseorang yang menguasai suatu kebendaan baik dengan diri sendiri maupun perantara orang lain dan bagi mereka yang mempertahankan atau menikmatinya selaku orang yang memiliki kebendaan itu;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa surat gugatan disusun dan lazimnya harus mengakomodir syarat formil dan syarat materil surat Gugatan, dimana Syarat materil gugatan adalah syarat yang berkaitan dengan isi atau materi yang harus dimuat dalam surat gugatan, Dalam arti lain, syarat materil merupakan substansi pokok dalam membuat surat gugatan, sedangkan syarat formil suatu gugatan adalah syarat untuk memenuhi ketentuan tata tertib beracara yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Jika syarat formil tidak terpenuhi, maka gugatan akan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) atau pengadilan tidak berwenang mengadili;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T-2 berupa Akta Kematian Nomor 3273-KM-08022021 dihubungkan dengan keterangan Saksi-



saksi diperoleh fakta bahwa Tergugat VIII telah meninggal dunia pada tanggal 21 Januari 2021 dan meninggalkan ahli waris istrinya dan anak-anaknya, sehingga secara hukum dengan tidak ditariknya istri dan anak-anak Tergugat VIII tersebut sebagai pihak dalam gugatan ini, akan menghambat pada saat pelaksanaan putusan maupun eksekusi putusan, oleh karenanya gugatan harus disempurnakan.

Menimbang bahwa berdasar pada pertimbangan terhadap eksepsi tentang kurang pihak sebagaimana telah diuraikan di atas, maka harus dinyatakan disini bahwa eksepsi tersebut terbukti dan relevan sehingga patut untuk diterima.

Menimbang bahwa oleh karena salah satu eksepsi telah dinyatakan diterima, maka eksepsi yang selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi.

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam surat gugatan.

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak telah dinyatakan diterima, maka pokok perkara dan pokok sengketa kedua belah pihak tidak perlu dipertimbangkan lagi, melainkan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima. (*niet ontvankelijk verklaard / N.O*)

Menimbang bahwa oleh karena gugatan telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada pihak Penggugat .

Mengingat peraturan yang berlaku dan bersangkutan dalam perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat IV,V,VI,VII;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.415.000,00 (tiga juta empat ratus lima belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada hari Selasa, tanggal 21 November 2022, oleh kami,Nenny Ekawaty Barus, S.H.,M.H, sebagai Hakim Ketua, Dwi Sugianto, S.H dan Saut Erwin Hartono A. Munthe, S.H., M.H. masing-masing

Halaman 40 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 105/Pdt.G/2023/PN Blb tanggal putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 5 Desember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Iwan Budi Sofyan, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Dwi Sugianto, S.H.

Nenny Ekawaty Barus, S.H., M.H.

Saut Erwin Hartono A. Munthe, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Iwan Budi Sofyan, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya:

1. Pendaftaran gugatan	:	Rp10.000,00;
2. Biaya Proses	:	Rp75.000,00;
3.....R	:	Rp10.000,00;
edaksi		
4.....M	:	Rp10.000,00;
aterai		
5.....P	:	Rp1.775.000,00;
NBP		
6.....P	:	Rp1.360.000,00
anggilan Sidang.....		
7.....P	:	Rp1.740.000,00;
emeriksaan setempat		
8. Biaya Sumpah.....	:	Rp50.000,00;
		Rp3.415.000,00 (tiga juta empat ratus
Jumlah	:	lima belas ribu rupiah

Disclaimer

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