



PUTUSAN

Nomor 286/Pdt.G/2020/PN Bib

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Aaron Tigor Martahi Sihombing**, bertempat tinggal di Jl.Re. Martadinata No. 85 Rt.003 Rw.007, Kel. Citarum, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung. dalam hal ini memberikan kuasa kepada, **BENNY OEWES, SH., M.Kn, EVI SYLVIA, SH., M.Kn** dan **M. IRWAN NASUTION, SH**, Para Advokat pada KANTOR HUKUM BENNY OEWES & REKAN, KONSULTAN HUKUM dan KONSULTAN PERTANAHAN yang berkantor di Jl. Kh. Ahmad Dahlan (d/h. Banteng) No. 27 A Bandung Dan Beralamat Rumah Di Jl. Sri Ayu No.6 Rt/rw.005/006, Kel/desa Ancol, Kec. Regol, Kota Bandung berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 November 2020, sebagai **Penggugat**;

Lawan

1. **Djaja Wiharja**, tempat kedudukan Jl. Babakan Cicaheum No. 54 Rt 002 Rw 005, Desa Cimenyan, Kec. Cimenyan, Kabupaten Bandung., sebagai **Tergugat I**;
2. **Hj. Euis Sukaesih**, tempat kedudukan Jl. Babakan Cicaheum No.54, Rt 002 Rw 005, Desa Cimenyan, Kec. Cimenyan, Kabupaten Bandung., sebagai **Tergugat II**;
3. **Rokayah**, tempat kedudukan Jl. Babakan Cicaheum No.54, Rt 002 Rw 005, Desa Cimenyan, Kec. Cimenyan, Kabupaten Bandung., sebagai **Tergugat III**;

Halaman 1 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **Djadja Wiharja**, tempat kedudukan Jl. Babakan Cicaheum No.54, Rt 002 Rw 005, Desa Cimenyan, Kec. Cimenyan, Kabupaten Bandung, sebagai **Tergugat IV;**
5. **Dede Mulyana**, tempat kedudukan Jl. Babakan Cicaheum No.54, Rt 002 Rw 005, Desa Cimenyan, Kec. Cimenyan, Kabupaten Bandung., sebagai **Tergugat V;**
6. **Asep Mulyadi, Se**, tempat kedudukan Jl. Babakan Cicaheum No.54, Rt 002 Rw 005, Desa Cimenyan, Kec. Cimenyan, Kabupaten Bandung., sebagai **Tergugat VI;**
7. **Empon Juariah**, tempat kedudukan Jl. Babakan Cicaheum No.54, Rt 002 Rw 005, Desa Cimenyan, Kec. Cimenyan, Kabupaten Bandung, sebagai **Tergugat VII;**
8. **Eddy Makmunadi**, tempat kedudukan Jl. A.Yani No. 878, Rt 002 Rw 002, Kelurahan Cicaheum, Kecamatan Kiarcondong, Kota Bandung, sebagai **Tergugat VIII;**

Dan :

1. **Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Camat Achmat Kosasih, Sip**, tempat kedudukan Jalan Terusan Padasuka No. 35 Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung, sebagai **Turut Tergugat I;**
2. **Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung**, tempat kedudukan Komplek Pemda Tingkat II Soreang, Jalan Raya Soreang, Soreang, Pemekaran Kabupaten Bandung, sebagai **Turut Tergugat II;**
3. **PT. Graha Adi Nugraha**, tempat kedudukan Jl. Peta, Kopo Plaza E-7 Suka Asih, Kec. Bojongloa Kaler, Kota Bandung., sebagai **Turut Tergugat III;**

Halaman 2 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **Ferry Ferdian Syahrielsujaji**, tempat kedudukan Jl. Ir. H. Juanda Blok No. 210, Rt 002 Rw 012, Kel. Lebakgede, Kec. Coblong, Kota Bandung, sebagai **Turut Tergugat IV**;
5. **Mamal Maulana**, tempat kedudukan Pasir Leutik No. 13, Rt 005 Rw 004, Desa Padasuka, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, sebagai **Turut Tergugat V**;
6. **Bayu Santiko Adi**, tempat kedudukan Green Fine Padasuka/bumi Cimenyanendah, Rt 001 Rw 005, Desa Cimenyan, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, sebagai **Turut Tergugat VI**;
7. **Maruba Sinaga**, tempat kedudukan Jl. Pasir Luhur, Rt 005 Rw 011, Desa Padasuka, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung., sebagai **Turut Tergugat VII**;
8. **Deni Saripudin**, tempat kedudukan Pasir Tengah, Rt 005 Rw 004, Desa Jatiendah, Kec. Cilengkrang, Kab. Bandung., sebagai **Turut Tergugat VIII**;
9. **Rachmat**, tempat kedudukan Jl. Jend. A. Yani No.861, Rt 001 Rw 001, Kel. Padasuka, Kec. Cibeunying Kidul, Kota Bandung., sebagai **Turut Tergugat IX**;
10. **Stephanus Widiyanto**, tempat kedudukan Garunggang Kulon No. 22/65, Rt 006 Rw 012, Kel. Sukabungah, Kec. Sukajadi, Kota Bandung, sebagai **Turut Tergugat X**;
11. **Joseph Cosmasyatta Siddi Widyasto**, tempat kedudukan L. Dr. Setiabudhi No.141, Rt 001 Rw 004, Kel. Geger Kalong, Kec. Sukasari, Kota. Bandung, sebagai **Turut Tergugat XI**;

Halaman 3 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb

#### 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

12. **Agung Dewandaru, St., M.Sc**, tempat kedudukan Perum Yadara Puluh Dadi Iii/6 Seturan, Rt 018 Rw 002, Desa Catur Tunggal, Kec. Depok, Kab. Sleman, sebagai **Turut Tergugat XII**;
13. **Dr. Gilang Prama Nugraha**, tempat kedudukan Cibatur, Rt 001 Rw 012, Kel. Mangkubumi, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, sebagai **Turut Tergugat XIII**;
14. **Me Subrata**, tempat kedudukan Gang Rukun No. 23, Rt 006 Rw 009, Kel. Cihaurgeulis, Kec. Cibeunying Kaler, Kota Bandung., sebagai **Turut Tergugat XIV**;
15. **Rachmat Abadi**, tempat kedudukan Jl. Suryalaya Xi No. 11, Rt 008 Rw 004, Kel. Cijagra, Kec. Lengkong, Kota Bandung, sebagai **Turut Tergugat XV**;
16. **Gemilang Wibisana**, tempat kedudukan Komp. Ppritb Blok A5, Rt 001 Rw 002, Desa Mekarwangi, Kec. Lembang, Kab. Bandung Barat, sebagai **Turut Tergugat XVI**;
17. **Alex Broto Suseno**, tempat kedudukan Jl. Sekemirung No. C.7, Rt 003 Rw 010, Kel. Cigadung, Kec. Cibeunying Kaler, Kota Bandung, sebagai **Turut Tergugat XVII**;
18. **Anton Surahmat**, tempat kedudukan Kp. Cihanja, Rt 001 Rw 010, Kel. Ciumbuleuit, Kec. Cidadap, Kota Bandung., sebagai **Turut Tergugat XVIII**;
19. **Yuda Oktavian Krisendi**, tempat kedudukan Jomblang, Rt 017 Rw 005, Desa Dawung, Kec. Jenar, Kab. Sragen, sebagai **Turut Tergugat XIX**;
20. **Fuad Latief Mustofa**, tempat kedudukan Jl. Tugu Utara No.07 No. 13, Rt 004 Rw 002, Desa Sampang, Kec. Sampang, Kab. Cilacap, sebagai **Turut Tergugat XX**;

Halaman 4 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. **R. Budi Setiawan, St**, tempat kedudukan Jl. Kawaluyaan Indah Xvii No. 19, Rt 005 Rw 004, Kel. Jatisari, Kec. Buah Batu, Kota Bandung, sebagai **Turut Tergugat XXI**;
22. **Deri Suherlan**, tempat kedudukan Komp. Manglayang Sari, Blok A9 No.13, Rt 003 Rw 013, Desa Palasari, Kec. Cibiru, Kota Bandung, sebagai **Turut Tergugat XXII**;
23. **Bank Bri Agro Kantor Cabang**, tempat kedudukan Jl. Dr. Abdul Rivai No. 2b, Kel. Taman Sari, Kec. Bandung Wetan, Kota. Bandung., sebagai **Turut Tergugat XXIII**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A pada tanggal 30 November 2020 dalam Register Nomor 286/Pdt.G/2020/PN Blb, sebagai berikut

### I. DASAR GUGATAN (POSITA/FUNDAMENTUM PETENDI)

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah secara hukum dari bidang tanah yang telah bersertipikat Hak Milik yang terletak di Blok Gantungan, Desa Cimenyan, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung sebagaimana **Sertipikat Hak Milik No. 434** Desa Cimenyan, Terbit tanggal 20-4-1995, dimana terbitnya Sertifikat tersebut berasal dari sebidang tanah milik adat, Persil Blok Gantungan, Asal Persil Konversi Persil No. 115. S.II, C. 1990, Gambar Situasi tanggal 23-02-95 No. 3185/1995, Luas 2.465 M2 (*Dua ribu empat ratus enam puluh lima*) berdasarkan petunjuk Peta OB Wetan Lembar 10 Kotak B-3,

Halaman 5 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan Kepala Desa Cimenyan No. 454/Des/I/94, tanggal 11-01-1994, Keterangan Riwayat Tanah No. 454/Des/I/1994, tanggal 11-01-1994, yang terletak di Blok Gantungan, Desa Cimenyan, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung. (**Bukti P-1**).

Bahwa kepemilikan tanah adat tersebut di atas berdasarkan adanya **Akta Jual Beli No. 146/Kec.Cimenyan/1994**, yang dibuat oleh **Drs. Sukandar Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung**, tanggal 11-01-1994, tanah tersebut dijual oleh pemilik asal bernama **E. SUNARYO selaku Penjual dan AARON TIGOR MARTAHI S selaku Pembeli**, Luas 2.464 M<sup>2</sup> (*Dua ribu empat ratus enam puluh empat*) dengan batas-batas :

- Utara : Solokan
- Timur : D. Tarkoni
- Selatan : D. Duki
- Barat : Solokan (**Bukti P-2**),

yang selanjutnya telah diterbitkan **Sertipikat Hak Milik Nomor : 434 Desa Cimenyan**, Terbit tanggal 20-4-1995, Persil Blok Gantungan, Asal Persil Konversi Persil No. 115. S.II, C. 1990, Gambar Situasi tanggal 23-02-95 No. 3185/1995, Luas 2.465 M<sup>2</sup> (*Dua ribu empat ratus enam puluh lima*) berdasarkan petunjuk Peta OB Wetan Lembar 10 Kotak B-3, Keterangan Kepala Desa Cimenyan No. 454/Des/I/94, tanggal 11-01-1994, Keterangan Riwayat Tanah No. 454/Des/I/1994, tanggal 11-01-1994, tertulis dalam Daftar Peralihan Hak atas nama **AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING**, dengan batas-batas :

- Utara : Solokan
- Timur : Patok I dan Patok II

Halaman 6 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb

#### 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)



- Selatan : Patok III dan Patok II
- Barat : Solokan

2. Bahwa terhadap bidang tanah Penggugat yang telah bersertipikat tersebut tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat seluruhnya yang telah bersertipikat tersebut disalah gunakan, diperjual belikan oleh pihak-pihak yang akan Penggugat uraikan selanjutnya di bawah ini, sehingga terjadi tumpang tindih kepemilikan (overlap) yang menimbulkan Perbuatan Melawan Hukum dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

**I.1. GUGATAN TERHADAP TERGUGAT I:**

1. Bahwa Tergugat I awalnya adalah perantara/mediator yang menawarkan tanah-tanah yang berada di Blok Gantungan Desa Cimenyan, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung, seluas  $\pm$  10Ha (Sepuluh Hektar), pada tahun 1992 kepada orang tua Penggugat, yang mana orangtua Penggugat menyanggupi untuk membelinya, yang pembayarannya dilakukan dalam beberapa tahap yang disesuaikan dengan hasil kerja dari Tergugat I, yang telah disepakati dengan orang tua Penggugat serta sudah dibayar lunas terakhir berdasarkan kwitansi pembayaran tanggal 05 Maret 1994 dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 1.305.243.950,- (Satu milyar tiga ratus lima juta dua ratus empat puluh tiga ribu sembilan ratus lima puluh rupiah) **(Bukti P-3)**.
2. Bahwa hasil dari pemerantaraan dan penawaran jual beli tersebut antara orang tua Penggugat dengan Tergugat I diantaranya adalah terbitnya **Sertipikat Hak Milik No. 434** Desa Cimenyan, Terbit tanggal 20-4-1995, dimana terbitnya Sertifikat tersebut berasal dari sebidang tanah milik adat, Persil Blok Gantungan, Asal Persil Konversi Persil No. 115. S.II, C. 1990, Gambar Situasi tanggal 23-02-95 No. 3185/1995, Luas 2.465 M2 (*Dua ribu empat ratus enam puluh lima*) **berdasarkan** petunjuk Peta OB Wetan



Lembar 10 Kotak B-3, Keterangan Kepala Desa Cimenyan No. 454/Des//94, tanggal 11-01-1994, Keterangan Riwayat Tanah No. 454/Des//1994, tanggal 11-01-1994, yang terletak di Blok Gantungan, Desa Cimenyan, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung (**Bukti P-1**) berdasarkan adanya **Akta Jual Beli No. 146/Kec.Cimenyan/1994, yang dibuat oleh Drs. Sukandar Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 11-01-1994, tanah tersebut dijual oleh pemilik asal bernama E. SUNARYO selaku Penjual dan AARON TIGOR MARTAHI S selaku Pembeli, Luas 2.464 M2 (Dua ribu empat ratus enam puluh empat) dengan batas-batas :**

- Utara : Solokan
- Timur : D. Tarkoni
- Selatan : D. Duki
- Barat : Solokan (**Bukti P-2**),

yang selanjutnya **telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 434 Desa Cimenyan**, Terbit tanggal 20-4-1995, Persil Blok Gantungan, Asal Persil Konversi Persil No. 115. S.II, C. 1990, Gambar Situasi tanggal 23-02-95 No. 3185/1995, Luas 2.465 M2 (Dua ribu empat ratus enam puluh lima) berdasarkan petunjuk Peta OB Wetan Lembar 10 Kotak B-3, Keterangan Kepala Desa Cimenyan No. 454/Des//94, tanggal 11-01-1994, Keterangan Riwayat Tanah No. 454/Des//1994, tanggal 11-01-1994, **tertulis dalam Daftar Peralihan Hak Sertipikat atas nama AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING**, dengan batas-batas :

- Utara : Solokan
- Timur : Patok I dan Patok II
- Selatan : Patok III dan Patok II



Barat : Solokan

3. Bahwa Jual Beli dari E. SUNARYO selaku Penjual kepada AARON TIGOR MARTAHI S. kepada AARON TIGOR MARTAHI S, sebagai-mana telah diuraikan tersebut di atas adalah telah sah berdasarkan

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1) yang berbunyi :

*“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku”;*

4. Bahwa dengan diterbitkannya SERTIPIKAT HAK MILIK No. 434 Desa Cimenyan, sebagaimana diuraikan dalam angka 2 di atas maka Demi Hukum harus diakui bahwa Sertifikat Hak Milik Penggugat adalah merupakan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

*“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.*

*Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar....Dst....”.*

5. Bahwa dengan demikian Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Blok Gantungan, Desa Cimenyan, Kecamatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Cimencyan Kabupaten Bandung, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 434** Desa Cimencyan, Terbit tanggal 20-4-1995, dimana terbitnya Sertifikat tersebut berasal dari sebidang tanah milik adat, Persil Blok Gantungan, Asal Persil Konversi Persil No. 115. S.II, C. 1990, Gambar Situasi tanggal 23-02-95 No. 3185/1995, Luas 2.465 M2(*Dua ribu empat ratus enam puluh lima*)**berdasarkan** petunjuk Peta OB Wetan Lembar 10 Kotak B-3, Keterangan Kepala Desa Cimencyan No. 454/Des//94, tanggal 11-01-1994, Keterangan Riwayat Tanah No. 454/Des//1994, tanggal 11-01-1994, yang terletak di Blok Gantungan, Desa Cimencyan, Kecamatan Cimencyan, Kabupaten Bandung. (**Bukti P-1**), berdasarkan **Akta Jual Beli No. 146/Kec.Cimencyan/1994, yang dibuat oleh Drs. Sukandar Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kecamatan Cimencyan Kab. Bandung, tanggal 11-01-1994, tanah tersebut dijual oleh pemilik asal bernama E. SUNARYO selaku Penjual dan AARON TIGOR MARTAHI S selaku Pembeli, Luas 2.464 M2(Dua ribu empat ratus enam puluh empat) dengan batas - batas :**

- Utara : Solokan
- Timur : D. Tarkoni
- Selatan : D. Duki
- Barat : Solokan (**Bukti P-2**),

Yang selanjutnya **telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 434 Desa Cimencyan**, Terbit tanggal 20-4-1995, Persil Blok Gantungan, Asal Persil Konversi Persil No. 115. S.II, C. 1990, Gambar Situasi tanggal 23-02-95 No. 3185/1995, Luas 2.465 M2(*Dua ribu empat ratus enam puluh lima*) **berdasarkan** petunjuk Peta OB Wetan Lembar 10 Kotak B-3, Keterangan Kepala Desa Cimencyan No. 454/Des//94, tanggal 11-01-1994, Keterangan Riwayat Tanah No. 454/Des//1994, tanggal 11-01-1994, tertulis dalam

Halaman 10 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Daftar Peralihan Hak atas nama **AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING**,

dengan batas-batas :

- Utara : Solokan
- Timur : Patok I dan Patok II
- Selatan : Patok III dan Patok II
- Barat : Solokan

6. Bahwa semula pembelian tanah tersebut baik penguasaan secara fisik melalui penggarapan maupun pengurusan surat-suratnya secara yuridis dari mulai pembelian dari E. SUNARYO sampai dengan diterbitkannya **Sertipikat Hak Milik No. 434** Desa Cimenyan, Terbit tanggal 20-4-1995, dimana terbitnya Sertifikat tersebut berasal dari sebidang tanah milik adat, Persil Blok Gantungan, Asal Persil Konversi Persil No. 115. S.II, C. 1990, Gambar Situasi tanggal 23-02-95 No. 3185/1995, Luas 2.465 M2 (*Dua ribu empat ratus enam puluh lima*) **berdasarkan** petunjuk Peta OB Wetan Lembar 10 Kotak B-3, Keterangan Kepala Desa Cimenyan No. 454/Des//94, tanggal 11-01-1994, Keterangan Riwayat Tanah No. 454/Des//1994, tanggal 11-01-1994, yang terletak di Blok Gantungan, Desa Cimenyan, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung tertulis atas nama Penggugat, segala sesuatunya **dipercayakan kepada Tergugat I, dan tidak ada masalah yang timbul pada saat pengurusan baik penguasaan secara fisik maupun sampai terbitnya Akta Jual Beli dan Sertifikat**, karenanya Penggugat percaya kepada Tergugat I karena Tergugat I adalah semula Perantara dan yang menguruskan tanah milik orang tua Penggugat dalam membeli tanah-tanah di Blok Gantungan tersebut yang ditawarkan oleh Tergugat I sebanyak kurang lebih 10 Ha (*sepuluh Hektar*) pada tahun 1992.

Halaman 11 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



7. Bahwa sampai pada tiga tahun terakhir ini Penggugat melihat ada gelagat yang tidak baik dari Tergugat I atas kepercayaan Penggugat untuk mengelola tanah-tanah tersebut, **ternyata tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin Penggugat atas pengakuan Tergugat I diketahui bahwa Tergugat I telah menjual kembali bidang tanah yang telah bersertipikat milik Penggugat tersebut tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat dengan cara seolah olah surat-surat kepemilikan tanah Almarhum OTO bin ARKASIK (Tergugat II sampai dengan Tergugat VII) berada di atas bidang tanah Penggugat yang telah bersertipikat tersebut, perbuatan Tergugat I dilakukan bersama-sama dengan Almarhum OTO bin ARKASIK (Tergugat II sampai dengan Tergugat VII) yang mana luas bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 434 Desa Cimenyan tersebut diambil seluruhnya oleh Tergugat I seluas 2.465 m2(Dua ribu empat ratus enampuluh lima meter persegi) dilekatkan dan diperjual belikan oleh Tergugat I dan Almarhum OTO bin ARKASIK (Tergugat II sampai dengan Tergugat VII) kepada Tergugat VIII.**
8. Bahwa atas perbuatan Tergugat I tersebut Penggugat telah memberi waktu kepada Tergugat I untuk menyelesaikan perbuatannya yang bertentangan dengan hukum tersebut kepada Tergugat VIII, tapi sampai waktu yang dijanjikan sendiri oleh Tergugat I yaitu **pada akhir bulan JULI 2018** untuk menyelesaikan apa yang diperbuatnya kepada Tergugat VIII sampai sekarang tidak ada penyelesaian dan tidak juga ada kepastian apapun akan adanya penyelesaian antara Tergugat I dan Tergugat VIII. **(Bukti. P-6), yang mana penguasaan fisik sampai sekarang masih dilakukan oleh Tergugat VIII.**
9. Bahwa karena tidak ada kepastian apapun dari Tergugat I, maka Penggugat mendapat data ternyata Tergugat I memperantarai menjual kembali bidang tanah Penggugat tersebut dengan cara memakai dan menggunakan tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dijadikan atas nama Almarhum H. OTO bin ARKASIK seluas 2.465 m2 (*Dua ribu empat ratus enampuluh lima meter persegi*) sebagaimana diketahui dari adanya **Akta Jual Beli-Akta Jual Beli** yaitu :

- 9.1. **Akta Jual Beli No. 02/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 3 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Almarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.1)**.
- 9.2. **Akta Jual Beli No. 03/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 3 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Almarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.2)**.
- 9.3. **Akta Jual Beli No. 19/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Almarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.3)**.
- 9.4. **Akta Jual Beli No. 20/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Almarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H.

Halaman 13 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (*Bukti P-7.4*).

9.5. Akta Jual Beli No. 21/CMN/II/2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (*Bukti P-7.5*).

9.6. Akta Jual Beli No. 27/CMN/II/2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 14 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (*Bukti P-7.6*).

9.7. Akta Jual Beli No. 28/CMN/II/2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 14 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (*Bukti P-7.7*).

9.8. Akta Jual Beli No. 40/CMN/II/2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H.



ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (*Bukti P-7.8*).

9.9. Akta Jual Beli No. 41/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (*Bukti P-7.9*).

9.10. Akta Jual Beli No. 42/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (*Bukti P-7.10*).

9.11. Akta Jual Beli No. 64/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 21 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (*Bukti P-11*).

9.12. Akta Jual Beli No. 65/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 21 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H.



ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.12).**

**9.13. Akta Jual Beli No. 82/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Almarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.13).**

**9.14. Akta Jual Beli No. 83/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Almarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.14).**

**9.15. Akta Jual Beli No. 84/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Almarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.15).**

Yang mana lokasi tanah-tanah dalam jual beli tersebut dilekatkan Tergugat I almarhum Oto bin Arkasik dan Tergugat VIII di atas bidang tanah Penggugat yang telah bersertipikat berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 434 Desa Cimenyan.

**10.** Bahwa perbuatan Tergugat I memperantari menjual kembali bidang tanah adat yang telah bersertipikat atas nama E. SUNARYO yang telah



bersertipikat yang haknya telah beralih kepada Penggugat yang diketahui persis proses jual beli, pensertipikatan dan penguasaan fisik bidang tanah milik Penggugat tersebut oleh Tergugat I, karenanya perbuatan Tergugat I dan Almarhum H. OTO BIN ARKASIK (Tergugat II sampai dengan Tergugat VII) yang menjual tanah yang bukan miliknya seolah-olah miliknya **adalah Perbuatan Melawan Hukum** sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi: *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”*.

11. Bahwa terjadinya Jual beli antara Almarhum H. OTO bin ARKASIK dengan Tergugat VIII yang diperantarai oleh Tergugat I dimana Tergugat I mengetahui persis bahwa letak tanah yang akan dijual sudah ada pemilikinya dan telah bersertipikat karena Tergugat I yang mengurus Jual-Beli, Pensertipikatan dan menjaga /menggarap tanah Penggugat tersebut **(Bukti P-8 )**, demikian pula Almarhum H.OTO bin ARKASIK mengetahui bahwa tanah yang akan Almarhum H. OTO bin ARKASIK tanahnya letaknya bukanlah di atas tanah Penggugat, tapi dengan melanggar hukum Almarhum H. OTO bin ARKASIK bersama-sama dengan Tergugat I, meletakkan tanahnya di atas tanah Penggugat yang telah bersertipikat, **atas perbuatan Tergugat I tersebut yang secara terang dan jelas mengetahui bahwa tanah yang ditempatkan dan dijual tersebut bukanlah milik Almarhum H. OTO bin ARKASIK maka perbuatan Tergugat I tersebut dikwalifikasikan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat** sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi: *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”*.



12. Bahwa karena Tergugat I memperantari, dan menempatkan penjualan bidang tanah milik Penggugat tersebut kepada Tergugat VIII seolah-olah tanah yang dijual tersebut adalah milik almarhum H.OTO bin ARKASIK seluruhnya, **padahal tanah tersebut diketahui persis oleh Tergugat I bahwa tanah almarhum H.OTO bin ARKASIK bukanlah berada di atas tanah Penggugat yang telah bersertipikat, karena Tergugat I yang mengurus, memproses jual beli dan pensertipikatan serta menjaga lahan Penggugat tersebut**, maka dengan terjadinya perbuatan jual-beli yang melekatkan tanahnya diatas seluruh bidang tanah milik Penggugat yang telah bersertipikat berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 434 Desa Cimenyan seluas 2.465 m2(*Dua ribu empat ratus enam puluh lima meter persegi*), maka jual beli tersebut dikwalifikasikan melawan hukum karenanya **jual beli yang demikian adalah jual beli yang batal demi hukum atau cacat hukum**, oleh karena **jual-beli batal demi hukum atau cacat hukum maka jual beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat pihak manapun, beserta segala akibat hukum yang ditimbulkannya kepada Penggugat.**

13. Bahwa surat-surat yang timbul akibat dari jual beli yang bersumber dari perbuatan melawan hukum mengenai keberadaan tanah Penggugat yang diperjual belikan tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat tersebut yang dilakukan Tergugat I, almarhum OTO bin ARKASIK (Tergugat II sampai dengan Tergugat VIII) kepada Tergugat VIII haruslah dinyatakan surat-surat kepemilikan tanah yang batal demi hukum atau cacat hukum dengan segala akibat hukumnya, **dengan demikian maka Akta Jual Beli – Akta Jual Beli**

13.1 **Akta Jual Beli No. 02/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 3 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum



H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.1).**

13.2 **Akta Jual Beli No. 03/CMN/I/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 3 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.2).**

13.3 **Akta Jual Beli No. 19/CMN/I/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.3).**

13.4 **Akta Jual Beli No. 20/CMN/I/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.4).**

13.5 **Akta Jual Beli No. 21/CMN/I/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum



H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.5).**

13.6 **Akta Jual Beli No. 27/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 14 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.6).**

13.7 **Akta Jual Beli No. 28/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 14 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.7).**

13.8 **Akta Jual Beli No. 40/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.8).**

13.9 **Akta Jual Beli No. 41/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum



H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.9).**

13.10 **Akta Jual Beli No. 42/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.10).**

13.11 **Akta Jual Beli No. 64/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 21 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-11).**

13.12 **Akta Jual Beli No. 65/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 21 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.12).**

13.13 **Akta Jual Beli No. 82/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum



H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.13).**

13.14 **Akta Jual Beli No. 83/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Almarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.14).**

13.15 **Akta Jual Beli No. 84/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Almarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.15).**

Yang diketahui Djadja Wiharja baik selaku orang yang ditugaskan untuk menjaga bidang tanah tersebut maupun selaku anak Almarhum OTO BIN ARKASIK (Tergugat I dan Tergugat IV) dengan EDDY MAKMUNADI (Tergugat VIII) yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, untuk kepentingan Tergugat VIII haruslah batal demi hukum atau cacat hukum karena timbulnya Akta Jual Beli-Akta Jual Beli tersebut didasarkan pada syarat-syarat dan perbuatan yang melawan hukum.

## **I.2. GUGATAN TERHADAP TERGUGAT II SAMPAI DENGAN TERGUGAT VII:**



1. Bahwa sebagaimana telah Penggugat uraikan pada Romawi I.1 di atas bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah **Sertipikat Hak Milik No. 434** Desa Cimenyan, Terbit tanggal 20-4-1995, dimana terbitnya Sertifikat tersebut berasal dari sebidang tanah milik adat, Persil Blok Gantungan, Asal Persil Konversi Persil No. 115. S.II, C. 1990, Gambar Situasi tanggal 23-02-95 No. 3185/1995, Luas 2.465 M2(*Dua ribu empat ratus enam puluh lima*)**berdasarkan** petunjuk Peta OB Wetan Lembar 10 Kotak B-3, Keterangan Kepala Desa Cimenyan No. 454/Des//94, tanggal 11-01-1994, Keterangan Riwayat Tanah No. 454/Des//1994, tanggal 11-01-1994, yang terletak di Blok Gantungan, Desa Cimenyan, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung. (**Bukti P-1**), berdasarkan **Akta Jual Beli No. 146/Kec.Cimenyan/1994**, yang dibuat oleh Drs. Sukandar Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 11-01-1994, tanah tersebut dijual oleh pemilik asal bernama **E. SUNARYO** selaku **Penjual** dan **AARON TIGOR MARTAHI S** selaku **Pembeli**, Luas 2.464 M2(*Dua ribu empat ratus enam puluh empat*) dengan batas -batas:

- Utara : Solokan
- Timur : D. Tarkoni
- Selatan : D. Duki
- Barat : Solokan (**Bukti P-2**),

Yang selanjutnya telah diterbitkan **Sertipikat Hak Milik Nomor : 434 Desa Cimenyan**, Terbit tanggal 20-4-1995, Persil Blok Gantungan, Asal Persil Konversi Persil No. 115. S.II, C. 1990, Gambar Situasi tanggal 23-02-95 No. 3185/1995, Luas 2.465 M2(*Dua ribu empat ratus enam puluh lima*)**berdasarkan** petunjuk Peta OB Wetan Lembar 10 Kotak B-3, Keterangan Kepala Desa Cimenyan No. 454/Des//94, tanggal 11-01-1994,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan Riwayat Tanah No. 454/Des/II/1994, tanggal 11-01-1994, tertulis dalam Daftar Peralihan Hak atas nama **AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING**, dengan batas-batas :

- Utara : Solokan
  - Timur : Patok I dan Patok II
  - Selatan : Patok III dan Patok II
  - Barat : Solokan
2. Bahwa Tergugat II sampai dengan Tergugat VII adalah ahli waris dari Almarhum H. OTO bin ARKASIK selaku Penjual dan menempatkan bidang tanah yang dijualnya di atas tanah milik Penggugat tanpa Hak kepada Tergugat VIII sebagai pembeli yang diperantarai dan diketahui oleh Tergugat I yang juga sebagai Tergugat IV dalam ahli waris, **ditariknya Tergugat II sampai dengan Tergugat VII sebagai ahli waris dalam perkara aquo adalah sebagai pertanggung jawaban hukum atas masalah yang ditimbulkan oleh Almarhum H. OTO bin ARKASIK sebagai Penjual yang menempakan bidang tanahnya di atas bidang tanah milik Penggugat tanpa hak** sebagaimana telah Penggugat jelaskan pada Romawi I.1 di atas.
3. Bahwa sebagaimana telah Penggugat uraikan pada Romawi I.1 angka 1 sampai dengan angka 12 di atas bahwa Almarhum OTO bin ARKASIK tidak memiliki hak apapun di atas bidang tanah Penggugat yang telah bersertipikat yang menempatkan letak tanah yang dijual oleh Almarhun OTO bin ARKASIK kepada EDDY MAKMUNADI selaku Tergugat VIII, di atas tanah bersertipikat milik Penggugat, yang mana tindakan Almarhum OTO bin ARKASIK tersebut dikwalifikasikan ke dalam Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi: *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada*

Halaman 24 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



*orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”.*

4. Bahwa akibat dari jual beli bidang tanah yang ditempatkan di atas bidang tanah yang telah bersertipikat milik Penggugat tersebut yang dilakukan Almarhum OTO bin ARKASIK dan diketahui Djaja Wiharja selaku orang yang mengurus tanah milik Penggugat dan selaku anak Almarum OTO bin ARKASIK, secara melawan hukum karena menjual tanah yang bukan miliknya, maka jual beli yang terjadi tersebut adalah jual beli yang batal demi hukum atau cacat hukum karena jual beli tersebut tidak memenuhi unsur sahnyanya suatu jual beli tanah yaitu salah satunya adalah tanah bukan milik Penjual maka penjual tidak berhak untuk menjual tanah yang bukan miliknya, sehingga jual beli antara Almarhum H. OTO bin ARKASIK selaku Penjual dengan Tergugat VIII selaku pembeli adalah jual-beli yang batal demi hukum atau cacat hukum dengan segala akibat hukumnya, sehingga jual beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, beserta segala akibat yang ditimbulkannya kepada Penggugat.
5. Bahwa kerugian yang ditimbulkan atas adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh Almarhum H. OTO bin ARKASIK selaku Penjual yang diperantarai dan diketahui oleh Tergugat I kepada Tergugat VIII sebagai pembeli maka menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari Tergugat I sampai Tergugat VII kepada Tergugat VIII.

### **I.3. GUGATAN TERHADAP TERGUGAT VIII:**

1. Bahwa sebagaimana telah Penggugat uraikan pada Romawi I.1 angka 1 sampai dengan angka 13 di atas bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari tanah yang **terletak di Blok Gantungan, Desa Cimenyan, Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 434 Desa Cimenyan, Terbit tanggal 20-4-1995, dimana terbitnya Sertifikat tersebut berasal dari sebidang tanah milik adat, Persil Blok Gantungan, Asal**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persil Konversi Persil No. 115. S.II, C. 1990, Gambar Situasi tanggal 23-02-95 No. 3185/1995, Luas 2.465 M2 (*Dua ribu empat ratus enam puluh lima*) **berdasarkan** petunjuk Peta OB Wetan Lembar 10 Kotak B-3, Keterangan Kepala Desa Cimenyan No. 454/Des/II/94, tanggal 11-01-1994, Keterangan Riwayat Tanah No. 454/Des/II/1994, tanggal 11-01-1994, yang terletak di Blok Gantungan, Desa Cimenyan, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung. (**Bukti P-1**), berdasarkan **Akta Jual Beli No. 146/Kec.Cimenyan/1994**, yang dibuat oleh **Drs. Sukandar Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung**, tanggal 11-01-1994, tanah tersebut dijual oleh pemilik asal bernama **E. SUNARYO selaku Penjual dan AARON TIGOR MARTAHI S selaku Pembeli**, Luas 2.464 M2 (*Dua ribu empat ratus enam puluh empat*) dengan batas-batas :

- Utara : Solokan
- Timur : D. Tarkoni
- Selatan : D. Duki
- Barat : Solokan (**Bukti P-2**),

Yang selanjutnya **telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 434 Desa Cimenyan**, Terbit tanggal 20-4-1995, Persil Blok Gantungan, Asal Persil Konversi Persil No. 115. S.II, C. 1990, Gambar Situasi tanggal 23-02-95 No. 3185/1995, Luas 2.465 M2 (*Dua ribu empat ratus enam puluh lima*) **berdasarkan** petunjuk Peta OB Wetan Lembar 10 Kotak B-3, Keterangan Kepala Desa Cimenyan No. 454/Des/II/94, tanggal 11-01-1994, Keterangan Riwayat Tanah No. 454/Des/II/1994, tanggal 11-01-1994, tertulis dalam Daftar Peralihan Hak atas nama **AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING**, dengan batas-batas :

- Utara : Solokan

Halaman 26 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



- Timur : Patok I dan Patok II
  - Selatan : Patok III dan Patok II
  - Barat : Solokan
2. Bahwa Tergugat VIII mendasarkan Hak Kepemilikan tanahnya dalam perkara ini adalah di dasarkan pada adanya **Akta Jual Beli – Akta Jual Beli :**

**2.1. Akta Jual Beli No. 02/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 3 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.1).**

**2.2. Akta Jual Beli No. 03/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 3 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.2).**

**2.3. Akta Jual Beli No. 19/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.3).**



- 2.4. **Akta Jual Beli No. 20/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.4).**
- 2.5. **Akta Jual Beli No. 21/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.5).**
- 2.6. **Akta Jual Beli No. 27/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 14 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.6).**
- 2.7. **Akta Jual Beli No. 28/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 14 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.7).**



- 2.8. **Akta Jual Beli No. 40/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.8).**
- 2.9. **Akta Jual Beli No. 41/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.9).**
- 2.10. **Akta Jual Beli No. 42/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.10).**
- 2.11. **Akta Jual Beli No. 64/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 21 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-11).**



**2.12. Akta Jual Beli No. 65/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT

KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 21 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.12).**

**2.13. Akta Jual Beli No. 82/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT

KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.13).**

**2.14. Akta Jual Beli No. 83/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT

KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.14).**

**2.15. Akta Jual Beli No. 84/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT

KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.15)**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dimana kesemua Akta Jual Beli-Akta Jual Beli tersebut terletak di atas sebidang tanah Persil Nomor 114c. D.II Blok Gantungan Kohir Nomor 1052 seluas kurang lebih 2.590 M2(*Dua ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi*), dengan batas-batas :

- Utara : Solokan
- Timur : Jalan
- Selatan : Tanah Darat Nandang
- Barat : Solokan

Terletak di :

- Propinsi : Jawa Barat
- Kabupaten : Bandung
- Kecamatan : Cimenyan
- Desa : Cimenyan
- Jalan : Blok Gantungan

3. Bahwa apabila Akta Jual Beli-Akta Jual Beli Tergugat VIII tersebut dihubungkan dengan kepemilikan Penggugat berdasarkan Persil Blok Gantungan, Asal Persil Konversi Persil No. 115. S.II, C. 1990, Gambar Situasi tanggal 23-02-95 No. 3185/1995, Luas 2.465 M2(*Dua ribu empat ratus enam puluh lima*) berdasarkan petunjuk Peta OB Wetan Lembar 10 Kotak B-3, Keterangan Kepala Desa Cimenyan No. 454/Des//94, tanggal 11-01-1994, Keterangan Riwayat Tanah No. 454/Des//1994, tanggal 11-01-1994, yang terletak di Blok Gantungan, Desa Cimenyan, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung. (**Bukti P-1**), berdasarkan **Akta Jual Beli No. 146/Kec.Cimenyan/1994**, yang dibuat oleh **Drs. Sukandar Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah** untuk wilayah Kecamatan Cimenyan

Halaman 31 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Kab. Bandung**, tanggal 11-01-1994, tanah tersebut dijual oleh pemilik asal bernama **E. SUNARYO** selaku Penjual dan **AARON TIGOR MARTAHI S** selaku Pembeli, Luas 2.464 M2 (*Dua ribu empat ratus enampuluh empat*) dengan batas-batas:

- Utara : Solokan
- Timur : D. Tarkoni
- Selatan : D. Duki
- Barat : Solokan (**Bukti P-2**),

Yang selanjutnya telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 434 Desa **Cimenyang**, Terbit tanggal 20-4-1995, Persil Blok Gantungan, Asal Persil Konversi Persil No. 115. S.II, C. 1990, Gambar Situasi tanggal 23-02-95 No. 3185/1995, Luas 2.465 M2 (*Dua ribu empat ratus enam puluh lima*) berdasarkan petunjuk Peta OB Wetan Lembar 10 Kotak B-3, Keterangan Kepala Desa Cimenyang No. 454/Des/I/94, tanggal 11-01-1994, Keterangan Riwayat Tanah No. 454/Des/I/1994, tanggal 11-01-1994, tertulis dalam Daftar Peralihan Hak atas nama **AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING**, dengan batas-batas :

- Utara : Solokan
- Timur : Patok I dan Patok II
- Selatan : Patok III dan Patok II
- Barat : Solokan

Terletak di :

- Propinsi : Jawa Barat
- Kabupaten : Bandung



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kecamatan : Cimenyan
- Desa : Cimenyan

Yang di lekatkan Tergugat I, Almarhum OTO bin ARKASIK (Tergugat II sampai dengan Tergugat VII) dan Tergugat VIII, pada bidang tanah Penggugat yang telah bersertifikat SHM No 434 Desa Cimenyan tersebut di atas, maka terjadi Tumpang Tindih jual beli bidang tanah yang dilakukan Tergugat I dan Almarhum OTO bin ARKASIK (Tergugat II sampai dengan Tergugat VII) secara sengaja kepada Tergugat VIII, yang mana hal tersebut diketahui Penggugat setelah Tergugat VIII menguasai fisik bidang tanah Penggugat yang telah bersertipikat dan berdasarkan keterangan Tergugat I yang mengakui bahwa bidang tanah pada Akta Jual Beli-Akta Jual Beli sebagaimana angka 2.1 sampai dengan angka 2.15 tersebut di atas tersebut, bidang tanahnya dilekatkan atau ditempatkan Tergugat I di atas Sertipikat Hak Milik No. 434 Desa Cimenyan seluas 2.465 M2, sebagaimana telah Penggugat Petakan dalam Peta Situasi berdasarkan Sertipikat Hak Milik Penggugat No. 434 Desa Cimenyan (*Bukti P- 10*) dan Peta Situasi yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat VIII (*Bukti P-11*) tergambar bahwa Akta Jual Beli – Akta Jual Beli Tergugat VIII tersebut terletak/tumpang tindih di atas bidang tanah milik Penggugat yang telah bersertipikat, sehingga tergambar jumlah seluruhnya tanah yang diambil dan dilekatkan atau ditempatkan pada Sertipikat Hak Milik Penggugat tersebut seluas 2.465 M2 dari jumlah keseluruhan luas Akta Jual Beli-Akta Jual Beli Tergugat VIII yang luas keseluruhan kurang lebih seluas 2.590 M2 (*dua ribu lima ratus Sembilan puluh meter persegi*), dengan demikianmaka Akta Jual Beli-Akta Jual Beli, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, faktanya telah tumpang tindih

Halaman 33 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



dengan bidang tanah Sertipikat Hak Milik Penggugat No. 434 Desa Cimenyan terambil seluruh luas bidang tanah sertipikat yaitu seluas 2.465 M2(*dua ribu empat ratus enam puluh lima meter persegi*).

4. Bahwa peletakan atau penempatan seluruhnya Akta Jual Beli-Akta Jual Beli Tergugat VIII di atas tanah Penggugat yang telah bersertipikat SHM No. 434 Desa Cimenyan yang telah jelas letak, luas dan batas-batasnya, yang kemudian oleh Tergugat I dan Almarhum OTO bin ARKASIK (Tergugat II sampai dengan Tergugat VII) menempatkan atau meletakkan **Akta Jual Beli-Akta Jual Beli milik Tergugat VIII, yang dibuat oleh ACHMAD KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung**, di atas bidang tanah Penggugat yang telah bersertipikat, adalah perbuatan melanggar hukum, karenanya **Akta Jual Beli-Akta Jual Beli :**

4.1. **Akta Jual Beli No. 02/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 3 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Almarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.1).**

4.2. **Akta Jual Beli No. 03/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 3 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Almarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.2).**



- 4.3. **Akta Jual Beli No. 19/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.3).**
- 4.4. **Akta Jual Beli No. 20/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.4).**
- 4.5. **Akta Jual Beli No. 21/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.5).**
- 4.6. **Akta Jual Beli No. 27/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 14 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.6).**



- 4.7. **Akta Jual Beli No. 28/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 14 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.7).**
- 4.8. **Akta Jual Beli No. 40/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.8).**
- 4.9. **Akta Jual Beli No. 41/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.9).**
- 4.10. **Akta Jual Beli No. 42/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.10).**



- 4.11. Akta Jual Beli No. 64/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 21 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-11)**.
- 4.12. Akta Jual Beli No. 65/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 21 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.12)**.
- 4.13. Akta Jual Beli No. 82/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.13)**.
- 4.14. Akta Jual Beli No. 83/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.14)**.



- 4.15. **Akta Jual Beli No. 84/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Almarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.15)**

Milik Tergugat VIII secara fisik dan yuridis telah tumpang tindih dan atau mengambil tanah Penggugat yang telah bersertipikat seluas **2.465 M2 (dua ribu empat ratus enam puluh lima meter persegi)** adalah Akta Jual Beli-Akta Jual Beli yang **Batal Demi Hukum atau Cacat Hukum karenanya Akta Jual Beli-Akta Jual Beli tersebut di atas haruslah dinyatakan batal demi hukum atau cacat hukum karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat apapun kepada Penggugat.**

5. Bahwa berdasarkan apa yang telah Penggugat uraikan dalam point-point di atas karena Tergugat VIII membeli tanah secara melawan hukum karena membeli bidang tanah dari pihak yang tidak berhak menjual karena secara fisik dan yuridis bidang tanah tersebut di lekatkan atau di letakkan pada bidang tanah milik Penggugat yang telah bersertipikat hak milik, maka jual beli yang demikian adalah jual beli yang melanggar hukum yang mengakibatkan **jual beli tersebut adalah jual beli yang batal demi hukum atau cacat hukum dengan segala akibatnya karena penjual bukanlah pemilik dari bidang tanah yang dijual oleh Penjual, karenanya Penjual tidak berhak untuk menjual yang berkaitan dengan tanah milik Penggugat yang telah bersertipikat**, sehingga jual beli antara Almarhum H. OTO bin ARKASIK selaku Penjual dengan Tergugat VIII sebagai pembeli yang diperantarai dan diketahui oleh Tergugat I selaku anak menyangkut tanah Penggugat yang telah bersertipikat adalah jual-beli yang batal demi hukum atau cacat hukum, **sehingga jual beli tersebut**



adalah jual beli yang batal demi hukum atau cacat huku sehingga jual beli yang demikian adalah jual beli yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, beserta segala akibat yang ditimbulkannya berkaitan dengan tanah kepemilikan Penggugat sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 434 Desa Cimenyan, tanggal 20-4-1995.

Oleh karenanya pembelian tanah yang dilakukan oleh Tergugat VIII berdasarkan Akta Jual Beli-Akta Jual Beli :

- 5.1. **Akta Jual Beli No. 02/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 3 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.1).**
- 5.2. **Akta Jual Beli No. 03/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 3 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.2).**
- 5.3. **Akta Jual Beli No. 19/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H.



ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (*Bukti P-7.3*).

5.4. **Akta Jual Beli No. 20/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (*Bukti P-7.4*).

5.5. **Akta Jual Beli No. 21/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (*Bukti P-7.5*).

5.6. **Akta Jual Beli No. 27/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 14 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (*Bukti P-7.6*).

5.7. **Akta Jual Beli No. 28/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 14 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H.



ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (*Bukti P-7.7*).

5.8. **Akta Jual Beli No. 40/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (*Bukti P-7.8*).

5.9. **Akta Jual Beli No. 41/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (*Bukti P-7.9*).

5.10. **Akta Jual Beli No. 42/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (*Bukti P-7.10*).

5.11. **Akta Jual Beli No. 64/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 21 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H.



ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (*Bukti P-11*).

5.12. Akta Jual Beli No. 65/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 21 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (*Bukti P-7.12*).

5.13. Akta Jual Beli No. 82/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (*Bukti P-7.13*).

5.14. Akta Jual Beli No. 83/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (*Bukti P-7.14*).

5.15. Akta Jual Beli No. 84/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H.



ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI  
selaku Pembeli (*Bukti P-7.15*)

Yang menyangkut Tanah Milik Penggugat yang telah bersertipikat hak milik adalah **Akta Jual Beli-Akta Jual Beli yang batal demi hukum atau Cacat Hukum dengan segala akibat hukumnya.**

**I.4. GUGATAN UNTUK TERGUGAT I SAMPAI TERGUGAT VIII**

1. Bahwa berdasarkan apa yang telah Penggugat uraikan dalam keseluruhan alasan hukum tersebut di atas terbukti Para Tergugat yaitu Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII nyata-nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, sehingga segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII yang menyangkut keberadaan bidang tanah Penggugat yang telah bersertipikat adalah perbuatan yang melanggar hukum, karena bidang tanah Penggugat yang telah bersertipikat di ambil Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII seluas 2.465 M2(*dua ribu empat ratus enam puluh lima meter persegi*) yang oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII dilekatkan atau ditempatkan kedalam **Akta Jual Beli-Akta Jual Beli:**

- 1.1. **Akta Jual Beli No. 02/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 3 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (*Bukti P-7.1*).**
- 1.2. **Akta Jual Beli No. 03/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara



untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 3 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.2).**

1.3. **Akta Jual Beli No. 19/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.3).**

1.4. **Akta Jual Beli No. 20/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.4).**

1.5. **Akta Jual Beli No. 21/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.5).**



- 1.6. **Akta Jual Beli No. 27/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 14 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.6).**
- 1.7. **Akta Jual Beli No. 28/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 14 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.7).**
- 1.8. **Akta Jual Beli No. 40/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.8).**
- 1.9. **Akta Jual Beli No. 41/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.9).**



1.10. **Akta Jual Beli No. 42/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT

KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.10).**

1.11. **Akta Jual Beli No. 64/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT

KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 21 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-11).**

1.12. **Akta Jual Beli No. 65/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT

KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 21 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.12).**

1.13. **Akta Jual Beli No. 82/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT

KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.13).**



1.14. **Akta Jual Beli No. 83/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.14).**

1.15. **Akta Jual Beli No. 84/CMN//2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.15)**

Oleh karenanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII adalah perbuatan jual beli yang batal demi hukum atau cacat hukum dengan segala akibatnya **yang berkaitan dengan bidang tanah Penggugat yang telah bersertipikat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 434 Desa Cimenyan tanggal 20-4-1995, Luas 2.465 M2 (dua ribu empat ratus enam puluh lima meter persegi).**

2. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII, sehingga tanah Penggugat yang telah bersertipikat yang diambil Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII seluas 2.465 M2 (dua ribu empat ratus enam puluh lima meter persegi) menjadi tidak dapat dimanfaatkan dengan baik oleh Penggugat sehingga Penggugat kehilangan keuntungan atas pemanfaatan keberadaan tanah tersebut yang sampai sekarang telah berjalan selama 12 (dua belas tahun) dan harus bersusah payah untuk mempertahankannya sampai harus berproses ke Pengadilan, maka akibat



perbuatan Para Tergugat I sampai Tergugat VIII tersebut mengakibatkan Penggugat dirugikan baik secara Materil maupun Immateril yaitu :

Kerugian Materil :

Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII untuk membayar kerugian secara tanggung renteng karena telah menghalangi Penggugat untuk memanfaatkan objek sengketa tersebut sebesar Rp 1.500.000.000,- (*Satu miliar lima ratus juta rupiah*).

Kerugian Immateril :

Kerugian immateril yang diderita oleh Penggugat akibat dari perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII menyebabkan Penggugat telah menderita secara Psikhis karena selama bertahun-tahun terbohongi oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII karenanya Penggugat terombang-ambing tidak adanya kepastian hukum tentang hak Penggugat akibat perbuatan semena-mena Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII, yang sesungguhnya kerugian immaterial tersebut tidak dapat dinilai dengan uang, namun demikian untuk menegakkan hukum dan keadilan, agar perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII yang semena-mena tersebut tidak terulang lagi baik pada Penggugat maupun pada orang lain, maka *dianggap patut dan adil menurut hukum* jika kepada Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII secara tanggung renteng sama banyaknya supaya dihukum untuk mengganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp 5.000.000.000; (*Lima milyar rupiah*) yang dibayarkan secara tunai, kontan dan sekaligus tanpa syarat apapun kepada Penggugat.

3. Bahwa karena Tergugat VIII, telah menguasai tanah milik Penggugat yang telah bersertipikat dengan cara melawan hukum seluas 2.465 M2 (*dua ribu empat ratus enam puluh lima meter persegi*), maka atas dikabulkannya gugatan ini menghukum Tergugat VIII, maupun pihak lain yang menguasai objek sengketa dihukum untuk membongkar dan membersihkan bangunan-bangunan yang ada di atas bidang tanah Penggugat tersebut serta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan tanah yang **terletak di Blok Gantungan, Desa Cimenyan, Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 434** Desa Cimenyan, Terbit tanggal 20-4-1995, dimana terbitnya Sertifikat tersebut berasal dari sebidang tanah milik adat, Persil Blok Gantungan, Asal Persil Konversi Persil No. 115. S.II, C. 1990, Gambar Situasi tanggal 23-02-95 No. 3185/1995, Luas 2.465 M2(*Dua ribu empat ratus enam puluh lima*)**berdasarkan** petunjuk Peta OB Wetan Lembar 10 Kotak B-3, Keterangan Kepala Desa Cimenyan No. 454/Des/I/94, tanggal 11-01-1994, Keterangan Riwayat Tanah No. 454/Des/I/1994, tanggal 11-01-1994, yang terletak di Blok Gantungan, Desa Cimenyan, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung. (**Bukti P-1**), berdasarkan **Akta Jual Beli No. 146/Kec.Cimenyan/1994, yang dibuat oleh Drs. Sukandar Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 11-01-1994, tanah tersebut dijual oleh pemilik asal bernama E. SUNARYO selaku Penjual dan AARON TIGOR MARTAHI S selaku Pembeli, Luas 2.464 M2(Dua ribu empat ratus enam puluh empat)** dengan batas -batas :

- Utara : Solokan
- Timur : D. Tarkoni
- Selatan : D. Duki
- Barat : Solokan (**Bukti P-2**),

Secara baik-baik dan tanpa syarat apapun.

4. Bahwasetiap keterlambatan penyerahan tanah sebagaimana tersebut pada angka 3 diatas, yang dilakukan baik sengaja ataupun tidak sengaja oleh Tergugat VIII atau siapapun pihak yang menguasai/menghuni, sejak diputusnya perkara ini sampai dengan dilaksanakannya putusan ini, maka atas keterlambatan penyerahan tersebut, menghukum Tergugat VIII atau siapapun yang menguasai/menghuni tanah Penggugat tersebut, untuk

Halaman 49 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb

#### 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)



membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 5.000.000,- (*Lima juta rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan penyerahan Tanah tersebut.

5. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak *illusoir*, atau sia-sia, oleh karena itu Penggugat memohon terlebih dahulu kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini terlebih dahulu berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir Beslag*), terhadap tanah dan bangunan yang terletak di:

- 1) Jl. Babakan Cicaheum No. 54, RT 002 RW 005, Desa Cimenyan, Kec. Cimenyan, Kabupaten Bandung.
- 2) Jl. A.Yani No. 878, RT 002 RW 002, Kelurahan Cicahem, Kecamatan Kiarcondong, Kota Bandung.

6. Bahwa agar perkara ini tidak berlarut-larut dan lama, maka mohon kiranya putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada bantahan dari Para Tergugat maupun dari Para Turut Tergugat, upaya hukum banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat.

#### **I.5. GUGATAN TERHADAP TURUT TERGUGAT I**

1. Bahwa Turut Tergugat I diikut sertakan oleh Tergugat I, almarhum OTO bin ARKASIK (Tergugat II sampai Tergugat VII) dan Tergugat VIII dalam pembuatan data yuridis dan data fisik dengan dibuatnya **Akta Jual Beli-**

##### **Akta Jual Beli :**

- 1.1. **Akta Jual Beli No. 02/CMNI/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 3 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H.



ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.1).**

**1.2. Akta Jual Beli No. 03/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT

KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 3 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Almarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.2).**

**1.3. Akta Jual Beli No. 19/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT

KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Almarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.3).**

**1.4. Akta Jual Beli No. 20/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT

KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Almarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.4).**

**1.5. Akta Jual Beli No. 21/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT

KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Almarhum



H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.5).**

1.6. **Akta Jual Beli No. 27/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 14 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.6).**

1.7. **Akta Jual Beli No. 28/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 14 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.7).**

1.8. **Akta Jual Beli No. 40/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.8).**

1.9. **Akta Jual Beli No. 41/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum



H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.9).**

**1.10. Akta Jual Beli No. 42/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.10).**

**1.11. Akta Jual Beli No. 64/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 21 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-11).**

**1.12. Akta Jual Beli No. 65/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 21 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.12).**

**1.13. Akta Jual Beli No. 82/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum



H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.13).**

1.14. **Akta Jual Beli No. 83/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.14).**

1.15. **Akta Jual Beli No. 84/CMN/II/2008**, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.15)**

2. Bahwa karena Akta Jual Beli Tergugat VIII semua dibuat oleh Turut Tergugat I, maka dengan adanya putusan dalam perkara aquo maka Turut Tergugat I harus tunduk dan taat terhadap amar putusan perkara aquo.

#### **I.6. GUGATAN TERHADAP TURUT TERGUGAT II**

1. Bahwa Turut Tergugat II adalah Pihak yang telah menerbitkan **Sertipikat Hak Milik No. 434** Desa Cimenyan, Terbit tanggal 20-4-1995, Luas 2.465 M2 (*Dua ribu empat ratus enam puluh lima*) tertulis dalam Daftar Peralihan Hak atas nama **AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING**, dengan batas-batas :

- Utara : Solokan



- Timur : Patok I dan Patok II
- Selatan : Patok III dan Patok II
- Barat : Solokan

2. Bahwa dengan adanya putusan dalam perkara aquo karena Turut Tergugat II yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 434 Desa Cimenyan tersebut maka Turut Tergugat II harus tunduk dan taat terhadap amar putusan perkara aquo.

**I.7. GUGATAN TERHADAP TURUT TERGUGAT III**

1. Bahwa Turut Tergugat III adalah Pihak yang tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat menggunakan dan menempati bidang tanah Penggugat yang telah bersertipikat dengan cara mendirikan bangunan.
2. Bahwa dengan adanya putusan dalam perkara aquo maka Turut Tergugat III harus tunduk dan taat terhadap amar putusan perkara aquo.

**I.8. GUGATAN TERHADAP TURUT TERGUGAT IV SAMPAI DENGAN TURUT TERGUGAT XXIII.**

1. Bahwa Turut Tergugat IV sampai dengan Turut Tergugat XXIII adalah Pihak yang tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat menggunakan, menempati dan menghuni bangunan yang berada di atas bidang tanah Penggugat yang telah bersertipikat.
2. Bahwa dengan adanya putusan dalam perkara aquo maka Turut Tergugat IV sampai dengan Turut Tergugat XXIII harus tunduk dan taat terhadap amar putusan perkara aquo.

**I.9. GUGATAN TERHADAP TURUT TERGUGAT XXIV**

1. Bahwa Turut Tergugat XXIV adalah Pihak yang tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat menggunakan dananya untuk kepentingan Turut Tergugat III sampai dengan Turut Tergugat XXIV.



2. Bahwa dengan adanya putusan dalam perkara aquo maka Turut Tergugat XXIV harus tunduk dan taat terhadap amar putusan perkara aquo.

## II. PETITUM.

Berdasarkan segala sesuatu yang telah Penggugat uraikan tersebut di atas maka dengan kerendahan hati dan kebijaksanaan yang didasari kebenaran dan keadilan kiranya Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kl. IA melalui Majelis Hakim berkenan memeriksa dan memutus dengan putusan sebagai berikut :

### PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan sebagaimana diuraikan dalam posita diatas;
3. Menyatakan Tergugat I, sampai dengan Tergugat VIII telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum **Sertipikat Hak Milik No. 434** Desa Cimenyan, Terbit tanggal 20-4-1995, Persil Blok Gantungan, Asal Persil Konversi Persil No. 115 S.II, C. 1990, Gambar Situasi tanggal 23-02-95, No. 3165/1995, Luas 2.465 M2 (*Dua ribu empat ratus enam puluh lima meter persegi*) tertulis atas nama pemegang hak terakhir dalam Daftar Peralihan Hak atas nama

**AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING**, dengan batas-batas :

- Utara : Solokan
- Timur : Patok I dan Patok II
- Selatan : Patok III dan Patok II
- Barat : Solokan

Adalah **Milik Penggugat**.



5. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum **Akta Jual Beli No. 146/KEC.CIMENYAN/ 1994**, yang dibuat oleh **Drs. Sukandar Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung**, tanggal 11-01-1994, tanah tersebut dijual oleh pemilik asal bernama **E. SUNARYO selaku Penjual dan AARON TIGOR MARTAHI S. selaku Pembeli**.
6. Menyatakan batal demi hukum atau cacat hukum dengan segala akibatnya **Akta Jual Beli-Akta Jual Beli :**
  - 6.1. **Akta Jual Beli No. 02/CMN//2008**, yang dibuat oleh **ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung**, tanggal 3 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama **Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK** yang mendapatkan persetujuan dari **H. ERUM** sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.1)**.
  - 6.2. **Akta Jual Beli No. 03/CMN//2008**, yang dibuat oleh **ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung**, tanggal 3 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama **Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK** yang mendapatkan persetujuan dari **H. ERUM** sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.2)**.
  - 6.3. **Akta Jual Beli No. 19/CMN//2008**, yang dibuat oleh **ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung**, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama **Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK** yang mendapatkan persetujuan dari **H. ERUM** sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.3)**.



- 6.4. Akta Jual Beli No. 20/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.4).
- 6.5. Akta Jual Beli No. 21/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.5).
- 6.6. Akta Jual Beli No. 27/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 14 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.6).
- 6.7. Akta Jual Beli No. 28/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 14 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.7).



- 6.8. Akta Jual Beli No. 40/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli **(Bukti P-7.8).**
- 6.9. Akta Jual Beli No. 41/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli **(Bukti P-7.9).**
- 6.10. Akta Jual Beli No. 42/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli **(Bukti P-7.10).**
- 6.11. Akta Jual Beli No. 64/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 21 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli **(Bukti P-11).**



- 6.12. Akta Jual Beli No. 65/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 21 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli **(Bukti P-7.12).**
- 6.13. Akta Jual Beli No. 82/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli **(Bukti P-7.13).**
- 6.14. Akta Jual Beli No. 83/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli **(Bukti P-7.14).**
- 6.15. Akta Jual Beli No. 84/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli **(Bukti P-7.15)**



Yang berkaitan dengan bidang tanah Penggugat yang telah bersertipikat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 434 Desa Cimenyan tanggal 20-4-1995, Luas 2.465 M2(*dua ribu empat ratus enam puluh lima meter persegi*) sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat apapun kepada Penggugat.

7. Menyatakan batal demi hukum atau cacat hukum dengan segala akibatnya terhadap setiap produk apapun yang timbul dari **Akta Jual Beli – Akta Jual Beli** :

7.1. **Akta Jual Beli No. 02/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 3 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.1).**

7.2. **Akta Jual Beli No. 03/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 3 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.2).**

7.3. **Akta Jual Beli No. 19/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.3).**



- 7.4. Akta Jual Beli No. 20/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.4).
- 7.5. Akta Jual Beli No. 21/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.5).
- 7.6. Akta Jual Beli No. 27/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 14 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.6).
- 7.7. Akta Jual Beli No. 28/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 14 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.7).



- 7.8. Akta Jual Beli No. 40/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli **(Bukti P-7.8).**
- 7.9. Akta Jual Beli No. 41/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli **(Bukti P-7.9).**
- 7.10. Akta Jual Beli No. 42/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli **(Bukti P-7.10).**
- 7.11. Akta Jual Beli No. 64/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 21 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli **(Bukti P-11).**



- 7.12. Akta Jual Beli No. 65/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 21 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (*Bukti P-7.12*).
- 7.13. Akta Jual Beli No. 82/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (*Bukti P-7.13*).
- 7.14. Akta Jual Beli No. 83/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (*Bukti P-7.14*).
- 7.15. Akta Jual Beli No. 84/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (*Bukti P-7.15*).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang berkaitan dengan bidang tanah Penggugat yang telah bersertipikat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 434 Desa Cimenyan tanggal 20-4-1995, Luas 2.465 M2(*dua ribu empat ratus enam puluh lima meter persegi*)

8. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII, serta siapapun yang menguasai objek sengketa tanah dalam perkara aquo untuk untuk membongkar dan membersihkan bangunan-bangunan yang ada di atas bidang tanah Penggugat tersebut serta menyerahkan tanah yang **terletak di Blok Gantungan, Desa Cimenyan, Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 434** Desa Cimenyan, Terbit tanggal 20-4-1995, Persil Blok Gantungan, Asal Persil Konversi Persil No. 115 S.II, C. 1990, Gambar Situasi tanggal 23-02-95, No. 3165/1995, Luas 2.465 M2(*Dua ribu empat ratus enam puluh lima meter persegi*) tertulis atas nama pemegang hak terakhir dalam Daftar Peralihan Hak atas nama **AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING**, dengan batas-batas :

- Utara : Solokan
- Timur : Patok I dan Patok II
- Selatan : Patok III dan Patok II
- Barat : Solokan

Secara baik-baik dan tanpa syarat apapun kepada pihak Penggugat;

9. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII membayar kerugian secara tanggung renteng berupa kerugian Materiil sebesar Rp 1.500.000.000,- (*Satu miliar lima ratus juta rupiah*) dan Immateriil sebesar Rp 5.000.000.000,- (*Lima milyar rupiah*) yang dibayarkan secara tunai, kontan dan sekaligus tanpa syarat apapun kepada Penggugat;
10. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII serta siapapun yang menguasai objek sengketa tersebut untuk membayar uang paksa (*dwangsom*)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp 5.000.000,- (*Lima juta rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan penyerahan objek sengketa.

11. Menyatakan meletakkan sita jaminan (*conservatoir Beslag*), terhadap tanah dan bangunan yang terletak di :

- 1) Jl. Babakan Cicaheum No. 54, RT 002 RW 005, Desa Cimenyan, Kec. Cimenyan, Kabupaten Bandung.
- 2) Jl. A.Yani No. 878, RT 002 RW 002, Kelurahan Cicaheum, Kecamatan Kiarcondong, Kota Bandung.

12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada bantahan dari Para Tergugat maupun dari Para Turut Tergugat, upaya hukum banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat maupun dari Para Turut Tergugat.

13. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I, sampai dengan Turut Tergugat XXIII untuk tunduk dan taat pada putusan aquo.

14. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng.

## SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex. Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk :

- Penggugat hadir dan menghadap di persidangan Kuasanya bernama BENNY OEWE, SH., M.Kn, EVI SYLVIA, SH., M.Kn dan M. IRWAN NASUTION, SH, Para Advokat pada KANTOR HUKUM BENNY OEWE & REKAN, KONSULTAN HUKUM dan KONSULTAN PERTANAHAN yang berkantor di Jl. Kh. Ahmad Dahlan (d/h. Banteng) No. 27 A Bandung Dan Beralamat Rumah Di Jl. Sri Ayu No.6 Rt/rw.005/006, Kel/desa Ancol, Kec. Regol, Kota Bandung berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Desember 2020;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat I, IV dan VIII hadir dan menghadap di persidangan Kuasanya bernama : D. Tirta Sonjaya AS, SH.MH Andri Suprihatno, SH dan Rina Ramdani, SH masing-masing Para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Tirta Sonjaya & Associates yang beralamat di Jl. Nilem VI No.7 Buah Batu Kota Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Januari 2021 ;
- Tergugat II, III, V, VI, VII hadir Kuasanya bernama Rahmat Slamet Advokat pada Kantor Hukum Rahmat Slamet, .SH. yang beralamat di Jalan Tentara Pelajar nomor 87 Kelurahan Empangsari, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Januari 2021 ;
- Turut Tergugat III, IV, V, VI,VII, X, XI, XII, XIII, XIV, XVI,XVII, XVIII, XIX, XX, XXI hadir dan menghadap di persidangan Kuasanya bernama : D. Tirta Sonjaya AS, SH.MH Andri Suprihatno, SH dan Rina Ramdani, SH masing-masing Para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Tirta Sonjaya & Associates yang beralamat di Jl. Nilem VI No.7 Buah Batu Kota Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Januari 2021 ;
- Turut Tergugat XV hadir Kuasanya bernama Frank Citra, SH dan Asep Saepudin, SH Para Advokat/Pengacara yang beralamat Kantor di Jalan Rumah Sakit Cinambo No.50 Rt.03 Rw.4 Cinambo Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Januari 2021;
- Turut Tergugat XVIII hadir Kuasanya bernama Rihmaedi, S.H, Advokat dari Kantor Hukum RIHMAEDI, SH dan Rekan, yang berkantor di Di Jl. Babakan Sari No. 46 Babakan Sari, Kiara Condong, Kota Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Desember 2020;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, maka setelah disampaikan Penjelasan Mediasi, dan para pihak menandatangani



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

formulir Penjelasan Mediasi, Majelis Hakim telah menunjuk Sdr. Ika Lusiana Riyanti, SH.MH Hakim pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Februari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan pihak Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

## Jawaban Para Tergugat I, IV dan VIII

### **A. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT IV dan TERGUGAT VIII menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I, TERGUGAT IV dan TERGUGAT VIII
2. Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT IV dan TERGUGAT VIII akan mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya akan kami uraikan sebagai berikut :

#### **A. Eksepsi Kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*) ;**

Bahwa dalam perkara *aquo* TERGUGAT I, TERGUGAT IV dan TERGUGAT VIII mengajukan eksepsi ini dengan dalil karena dalam perkara *aquo* pihak yang ditarik menjadi pihak TERGUGAT atau TURUT TERGUGAT **tidak lengkap** karena masih ada pihak lain yang harus diikutsertakan dan dijadikan sebagai pihak oleh PENGGUGAT dalam perkara *aquo*, diantaranya adalah sebagai berikut :

1. **KEPALA DESA CIMENYAN**, bahwa dalam perkara *aquo* seharusnya PENGGUGAT menarik Pihak Kepala Desa Cimenyan karena objek lokasi tanah terperkara berada di Desa Cimenyan Kabupaten Bandung karena Kepala Desa Cimenyan memiliki peran yang sangat penting diantaranya yaitu telah membuat atau menerbitkan warkah (riwayat tanah), Surat



Keterangan Kepala Desa (SKKD) mengenai kebenaran seseorang yang memiliki tanah, Surat Keterangan Tidak Sengketa dan lainnya sebagai kelengkapan persyaratan dalam mengajukan penerbitan Sertipikat baik milik PENGGUGAT maupun milik TERGUGAT dan atau TURUT TERGUGAT ;

2. **RAMBERT GANDAPUTRA**, bahwa dalam perkara *aquo* seharusnya PENGGUGAT menarik Pihak sebagai TERGUGAT Bapak RAMBERT GANDAPUTRA karena memiliki peran yang sangat penting yaitu telah membeli bidang 15 (lima belas) bidang tanah dari TERGUGAT X (EDDY MAKMUNADI) yang masuk dalam obyek sengketa dalam Sertipikat 434 milik PENGGUGAT (AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING) yang sekarang sudah dijual kembali kepada TURUT TERGUGAT V (MAMAL MAULANA), TURUT TERGUGAT VII (MARUBA SINAGA), TURUT TERGUGAT IX (RACHMAT), TURUT TERGUGAT X (STEPHANUS WIDIANTO), TURUT TERGUGAT XI ( JOSEPH COSMASYATTA SIDDI WIDYASTO), TURUT TERGUGAT XII (AGUNG DEWANDARU) dan TURUT TERGUGAT XXI (DERI SUHERLAN);
3. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN), karena Pihak TURUT TERGUGAT V, (MAMAL MAULANA), TURUT TERGUGAT VII (MARUBA SINAGA), TURUT TERGUGAT IX (RACHMAT), TURUT TERGUGAT X (STEPHANUS WIDIANTO), TURUT TERGUGAT XII (AGUNG DEWANDARU), Sertipikatnya masih berada di bank BTN karena belum lunas dan masih menjadi jaminan hutang di bank yang masih dibebani Hak Tanggungan ;
4. BANK NASIONAL INDONESIA (BNI), karena Pihak TURUT TERGUGAT XI (JOSEPH COSMASYATTA SIDDI WIDYASTO), Sertipikatnya masih berada di bank BTN karena belum lunas dan masih menjadi jaminan hutang di bank yang masih dibebani Hak Tanggungan ;



Sehingga terhadap Objek Sertipikat *aquo* tidak dapat dimohonkan atau diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) oleh Pengadilan karena masih menjadi jaminan hutang dan dibebani Hak Tanggungan oleh pihak Bank ;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 394K/Pdt1984 tanggal -5 Juli 1985, menyatakan bahwa ;

*“Terhadap tanah yang telah dijaminkan (diagunkan) kepada bank dan dibebani dengan hak tanggungan (dahulu hypotik) tidak dapat diletakkan Sita Jaminan (Coenservatoir Beslag) (CB), akibat Juridisnya Mahkamah Agung memerintahkan Pengadilan Negeri untuk mengangkat CB atas tanah yang telah dijaminkan pada Bank”*

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomor : 151/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 menyatakan bahwa: *“Agar tidak cacat Hukum yaitu kurang pihak (Plurium Litis Consortium) maka orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai pihak”;*

Sehingga demikian berdasarkan dalil dan fakta hukum *aquo* TERGUGAT I, TERGUGAT IV dan TERGUGAT VIII tersebut, maka sangat beralasan hukum apabila gugatan PENGGUGAT dinyatakan untuk ditolak atau dinyatakan *Tidak dapat Diterima(Niet Ontvankelijke Verklaard)* ;

## B. Eksepsi kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*)

Bahwa dalam perkara *aquo* TERGUGAT I, TERGUGAT IV dan TERGUGAT VIII mengajukan eksepsi ini dengan dalil karena gugatan PENGGUGAT tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) atau kabur (*obscuur libel*) karena formulasi gugatan PENGGUGAT dalam perkara *aquo* tidak jelas baik mengenai dasar hukum gugatan, substansinya, **kedudukan hukum para pihak** maupun mengenai syarat formil serta terdapat ketidaksesuaian antara posita dan petitum, yang pada pokoknya akan kami uraikan sebagai berikut :



a). Tentang tidak jelas pihak yang ditarik sebagai pihak TERGUGAT

- Bahwa dalam menentukan posisi pihak TERGUGAT sebagaimana yang terdapat dalam posita gugatan PENGGUGAT Nomor 1 Halaman 2 pihak TERGUGAT I bernama DJADJA WIHARDJA yang beralamat di Jl. Babakan Cicaheum No. 54 RT. 002 RW.005 Desa Cimenyan Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung dan pada Nomor 2.3 Halaman 2 pihak TERGUGAT IV bernama DJADJA WIHARJA yang beralamat sama di Jl. Babakan Cicaheum No. 54 RT. 002 RW.005 Desa Cimenyan Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung, sehingga fakta tersebut dapat membingungkan para pihak dalam posisi kedudukan hukum dalam perkara *aquo* nya sebagai pihak yang mana ? ;
- Bahwa dalam menentukan Para pihak dalam perkara *aquo* PENGGUGAT tidak cermat dan membingungkan karena ada **pihak lain yang tidak menempati objek sengketa atau diluar dari Objek sengketa dalam Sertipikat 434 milik PENGGUGAT( AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING)** ditarik sebagai pihak diantaranya sebagai berikut ;
  1. TURUT TERGUGAT IV (FERRY FERDIAN SYAHRIELSUJAJI)
  2. TURUT TERGUGAT VI (BAYU SANTIKO ADI) ;
  3. TURUT TERGUGAT VIII (DENI SARIPUDIN) ;
  4. TURUT TERGUGAT XIII (dr. GILANG PRAMA NUGRAHA) ;
  5. TURUT TERGUGAT XIV (ME SUBRATA) ;
  6. TURUT TERGUGAT XV (RACHMAT ABADI) ;
  7. TURUT TERGUGAT XVI (GEMILANG WIBISANA) ;
  8. TURUT TERGUGAT XVII (ALEX BROTO SUSENO) ;
  9. TURUT TERGUGAT XVIII (ANTON SURAHMAT) ;
  10. TURUT TERGUGAT XIX (YUDA OKTAVIAN KRISENDI) ;
  11. TURUT TERGUGAT XX (FUAD LATIEF MUSTOFA) ;
  12. TURUT TERGUGAT XXI ( R. BUDI SETIAWAN, ST) ;



Sedangkan pihak yang menempati Objek sengketa sesuai dengan **sengketa dalam Sertipikat 434 milik PENGGUGAT (AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING)** adalah sebagai berikut :

1. TURUT TERGUGAT V (MAMAL MAULANA) ;
2. TURUT TERGUGAT VII ( MARUBA SINAGA) ;
3. TURUT TERGUGAT IX ( RACHMAT) ;
4. TURUT TERGUGAT X (STEPHANUS WIDIANTO) ;
5. TURUT TERGUGAT XI (JOSEPH COSMASYATTA SIDDI WIDYASTO) ;
6. TURUT TERGUGAT XII (AGUNG DEWANDARU) ;
7. TURUT TERGUGAT XXII (DERI SUHERLAN) ;

- Bahwa PENGGUGAT juga telah keliru dalam menentukan nama pihak TURUT TERGUGAT III, yang ada dalam gugatan tertulis PT. GRAHA ADI NUGRAHA sedangkan nama yang sebenarnya adalah PT. GRAHA ADICIPTA NUGRAHA ;

- Bahwa PENGGUGAT telah keliru dalam menentukan nama pihak TURUT TERGUGAT X, yang ada dalam gugatan tertulis STEPHANUS WIDIANTO, sedangkan dalam sertipikat tercatat atas nama NOVI ASRIANI ;

Sehingga demikian berdasarkan dalil dan fakta hukum *aquo* TERGUGAT I, TERGUGAT IV dan TERGUGAT VIII tersebut, maka sangat beralasan hukum apabila gugatan PENGGUGAT dinyatakan untuk ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan *Tidak dapat Diterima(Niet Ontvankelijke Verklaard)* ;

### 3). Posita dan Petitum tidak jelas ;

Bahwa dalam gugatan *aquo*, PENGGUGAT tidak jelas dan tidak bersesuaian dalam membuat **Posita dan Petitum**, sehingga **gugatan menjadi kabur dan tidak jelas**, diantaranya dalam **Posita Nomor 1 Halaman 5** (mengenai adanya perbedaan batas-batas tanah dalam Akta Jual



Beli 146/Kec.Cimemyan/1994 dengan Sertipikat 434) pada pokoknya menjelaskan sebagai berikut ;

*"Bahwa kepemilikan tanah adat tersebut diatas, berdasarkan adanya **Akta Jual Beli Nomor 146/Kec.Cimemyan/1994,yang dibuat oleh Drs. Sukandar Camat,Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah Kecamatan Cimemyan Kab. Bandung, tanggal 11-01-1994, tanah tersebut dijual oleh pemilik asal bernama E. SUNARYO selaku Penjual dan AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING selaku pembeli, luas 2.464 M2 ( dua ribu empat ratus enam puluh empat) dengan batas-batas ;***

- Utara ; Solokan
- Timur : D. Tarkoni
- Selatan ; Duki
- Barat : Solokan

Dalam Petitum guagatn aquo nomor 4 halaman 42 pada pokoknya menguraikan sebagai berikut :

*Menyatakan Sah dan berharga menurut hukum Sertipikat Hak Milik No. 434 Desa Cimemyan, terbit tanggal 20-4-1995, Persil Blok Gantungan, asal Persil Konversi Persil No. 115 S.II, C. 1990, Gambar Situasi tanggal 23-02-1995, No. 3165/1995, luas 2.465 M2 (dua ribu empat ratus enam puluh lima meter persegi) tertulis atas nama pemegang hak terakhir dalam daftar peralihan hak atas nama AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING, dengan batas-batas;*

- Utara ; Solokan
- Timur : Patok I dan Patok II
- Selatan ; Patok III dan Patok II
- Barat : Solokan

Sehingga demikian berdasarkan uraian tersebut diatas, sangat jelas dan nyata terdapat perbedaan batas-batas, karena PENGGUGAT tidak



mendalikikan dasar perubahan batas tersebut, sehingga dalilnya membingungkan, berdasarkan fakta hukum tersebut maka sangat beralasan hukum apabila Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan untuk Ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan *Tidak dapat Diterima(Niet Ontvankelijke Verklaard)* ;

### C. Eksepsi Daluwarsa (*Exceptio Temporis*) ;

Bahwa dalam perkara *aquo* TERGUGAT I, TERGUGAT IV dan TERGUGAT VIII mengajukan eksepsi ini dengan dalil karena dalam perkara *aquo* PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan sudah daluwarsa atau lewat waktu, mengapa PENGGUGAT baru mengajukan gugatan pada saat ini tidak sejak dahulu waktu awal mengetahui ;

sehingga demikian berdasarkan fakta tersebut maka Gugatan PENGGUGAT haruslah dinyatakan untuk Ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan *Tidak dapat Diterima(Niet Ontvankelijke Verklaard)* ;

### B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, TERGUGAT I, TERGUGAT IV dan TERGUGAT VIII menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT untuk seluruhnya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I, TERGUGAT IV dan TERGUGAT VIII;
2. Bahwa sebagaimana yang telah didalilkan oleh PENGGUGAT dalam posita dan petitum gugatannya, maka TERGUGAT I, TERGUGAT IV dan TERGUGAT VIII akan menanggapi sebagai berikut ;

**Tanggapan TERGUGAT I dan TERGUGAT IV adalah sebagai berikut ;**

3. Bahwa **benar** TERGUGAT I dan TERGUGAT IV dalam perkara *aquo* selain sebagai perantara jual beli juga sebagai pembeli tanah *aquo* yang berperan menawarkan tanah tanah yang berada di Blok Gantungan Desa Cimenyan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat sekitar 10 (sepuluh) hektar sekitar tahun 1992 kepada orang tua PENGGUGAT dan ada beberapa warga yang belum menerima uang pembebasan pembayaran atas tanah *aquo* ;

4. Bahwa **E. SUNARYO** sebelum menjual kepada PENGGUGAT (AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING) pada tahun 1994, menjual terlebih dahulu tanah *aquo* pada tahun 1993 kepada TERGUGAT I dan atau TERGUGAT IV (DJAJA WIHARJA) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 683/Kec. Cimenyan /1993, antara **E. SUNARYO** selaku Penjual dan **DJAJA WIHARJA** selaku Pembeli, atas sebidang tanah milik adat yang terletak di Blok Gantungan Persil No. 115. S.II Kohir 1990 Luas 2.464 M2 (*dua ribu empat ratus enam puluh empat meter persegi*) Desa Cimenyan Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung dengan batas-batas sebagai berikut ;

- Sebelah Utara ; Solokan
- Sebelah Timur : D. Tarkomi, Nandang
- Sebelah Selatan : D. Duki, Nandang
- Barat : Solokan

Yang dikeluarkan oleh DRS. SUKANDAR Camat Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat pada hari Kamis tanggal 7 Oktober 1993, sehingga Jual Beli antara E. SUNARYO dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT IV **lebih dahulu** dibandingkan jual beli antara PENGGUGAT (AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING) dengan E. SUNARYO ;

5. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT IV pada pokoknya **menolak dengan tegas** dalil-dalil PENGGUGAT dalam Posita nomor 2 samapai dengan nomor 14 sampai dengan halaman 17 dalam Posita Gugatan PENGGUGAT dalam perkara *aquo* karena pada faktanya TERGUGAT I dan TERGUGAT IV telah membeli tanah *aquo* ;

Sehingga demikian berdasarkan dalil dan fakta hukum *aquo* TERGUGAT I, TERGUGAT IV tersebut, maka sangat beralasan hukum apabila gugatan

Halaman 75 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT dinyatakan untuk ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan *Tidak dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)* ;

**Tanggapan TERGUGAT X adalah sebagai berikut ;**

6. Bahwa TERGUGAT X pada pokoknya **menolak dengan tegas** dalil-dalil PENGGUGAT dalam Posita nomor 1 sampai dengan nomor 5 halaman 19 sampai dengan halaman 32 dalam Posita Gugatan PENGGUGAT dalam perkara *aquo* karena pada pokoknya TERGUGAT X merupakan pembeli yang beritikad baik yaitu telah melakukan transaksi jual beli tanah *aquo* dengan OTO BIN ARKASIK sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku diantaranya telah dilengkapi dengan persyaratan-persyaratan untuk permohonan penerbitan sertipikat, diantaranya Surat Permohonan Permohonan penerbitan Sertipikat, yang ditujukan kepada pihak TURUT TERGUGAT II (KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BANDUNG), kepada Surat Keterangan Kepala Desa Cimenyan, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik, Surat Kuasa dan Letter C Desa Nomor 1052 atas nama OTO Bin ARKASIK, dan setelah menjadi Sertipikat kemudian dijual kepada RAMBERT GANDAPUTRA ;
7. Bahwa **benar** TERGUGAT X telah membeli tanah dari OTO Bin ARKASIK sebagaimana yang terdapat dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 02/CMN/II/2008, tanggal 03 Januari 2008 antara OTO Bin ARKASIH selaku Penjual dengan TERGUGAT X (EDDY MAKMUNADI) selaku Pembeli dihadapan PPAT ACMHAD KOSASIH, SIP, atas sebidang tanah Persil Nomor 114c D.II Blok Gantungan, Kohir Nomor 1052, luas 130 M<sup>2</sup> (*seratus tiga puluh meter persegi*), dengan batas-batas ;

Utara : Tanah Darat Eddy Makmunadi

Timur : Jalan

Selatan : Tanah darat Eddy Makmunadi

Barat : Selokan

Halaman 76 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa **benar** TERGUGAT X telah membeli tanah dari OTO Bin ARKASIK sebagaimana yang terdapat dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 03/CMN//2008, tanggal 03 Januari 2008 antara OTO Bin ARKASIK selaku Penjual dengan TERGUGAT X (EDDY MAKMUNADI) selaku Pembeli dihadapan PPAT ACMHAD KOSASIH, SIP, atas sebidang tanah Persil Nomor 114c D.II Blok Gantungan, Kohir Nomor 1052, luas 125 M2 (*seratus dua puluh lima meter persegi*), dengan batas-batas

Utara : Jalan

Timur : Tanah darat Eddy Makmunadi

Selatan : Tanah darat Nandang

Barat : Selokan

9. Bahwa **benar** TERGUGAT X telah membeli tanah dari OTO Bin ARKASIK sebagaimana yang terdapat dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 19/CMN//2008, tanggal 7 Januari 2008 antara OTO Bin ARKASIK selaku Penjual dengan TERGUGAT X (EDDY MAKMUNADI) selaku Pembeli dihadapan PPAT ACMHAD KOSASIH, SIP, atas sebidang tanah Persil Nomor 114c D.II Blok Gantungan, Kohir Nomor 1052, luas 105 M2 (*seratus lima meter persegi*), dengan batas-batas ;

Utara : Tanah Darat Eddy Makmunadi

Timur : Jalan

Selatan : Tanah Darat Eddy Makmunadi

Barat : Selokan

10. Bahwa **benar** TERGUGAT X telah membeli tanah dari OTO Bin ARKASIK sebagaimana yang terdapat dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 20/CMN//2008, tanggal 7 Januari 2008 antara OTO Bin ARKASIK selaku Penjual dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT X (EDDY MAKMUNADI) selaku Pembeli dihadapan PPAT ACMHAD KOSASIH, SIP, atas sebidang tanah Persil Nomor 114c D.II Blok Gantungan, Kohir Nomor 1052, luas 100 M2 (*seratus meter persegi*), dengan batas-batas ;

Utara : Tanah Darat Eddy Makmunadi

Timur : Jalan

Selatan : Selokan

Barat : Selokan

11. Bahwa **benar** TERGUGAT X telah membeli tanah dari OTO Bin ARKASIK sebagaimana yang terdapat dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 21/CMN/II/2008, tanggal 7 Januari 2008 antara OTO Bin ARKASIK selaku Penjual dengan TERGUGAT X (EDDY MAKMUNADI) selaku Pembeli dihadapan PPAT ACMHAD KOSASIH, SIP, atas sebidang tanah Persil Nomor 114c D.II Blok Gantungan, Kohir Nomor 1052, luas 140 M2 (*seratus empat puluh meter persegi*), dengan batas-batas ;

Utara : Tanah Darat Eddy Makmunadi

Timur : Jalan

Selatan : Tanah Darat Eddy Makmunadi

Barat : Selokan

12. Bahwa **benar** TERGUGAT X telah membeli tanah dari OTO Bin ARKASIK sebagaimana yang terdapat dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 27/CMN/II/2008, tanggal 7 Januari 2008 antara OTO Bin ARKASIK selaku Penjual dengan TERGUGAT X (EDDY MAKMUNADI) selaku Pembeli dihadapan PPAT ACMHAD KOSASIH, SIP, atas sebidang tanah Persil Nomor 114c D.II Blok Gantungan,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kohir Nomor 1052, luas 150 M<sup>2</sup> (*seratus lima puluh meter persegi*), dengan batas-batas ;

Utara : Selokan

Timur : Tanah Darat Nandang

Selatan : Jalan

Barat : Jalan

13. Bahwa **benar** TERGUGAT X telah membeli tanah dari OTO Bin ARKASIK sebagaimana yang terdapat dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 28/CMN/II/2008, tanggal 14 Januari 2008 antara OTO Bin ARKASIK selaku Penjual dengan TERGUGAT X (EDDY MAKMUNADI) selaku Pembeli dihadapan PPAT ACMHAD KOSASIH, SIP, atas sebidang tanah Persil Nomor 114c D.II Blok Gantungan, Kohir Nomor 1052, luas 125 M<sup>2</sup> (*seratus dua puluh lima meter persegi*), dengan batas-batas ;

Utara : Jalan

Timur : Tanah Darat Eddy Makmunadi

Selatan : Tanah Darat Nandang

Barat : Tanah Darat Eddy Makmunadi

14. Bahwa **benar** TERGUGAT X telah membeli tanah dari OTO Bin ARKASIK sebagaimana yang terdapat dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 40/CMN/II/2008, tanggal 16 Januari 2008 antara OTO Bin ARKASIK selaku Penjual dengan TERGUGAT X (EDDY MAKMUNADI) selaku Pembeli dihadapan PPAT ACMHAD KOSASIH, SIP, atas sebidang tanah Persil Nomor 114c D.II Blok Gantungan, Kohir Nomor 1052, luas 125 M<sup>2</sup> (*seratus dua puluh*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*lima meter persegi*), dengan batas-batas ;

Utara : Jalan

Timur : Tanah Darat Eddy Makmunadi

Selatan : Tanah Darat Nandang

Barat : Tanah Darat Eddy Makmunadi

15. Bahwa **benar** TERGUGAT X telah membeli tanah dari OTO Bin ARKASIK sebagaimana yang terdapat dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 41/CMN//2008, tanggal 16 Januari 2008 antara OTO Bin ARKASIK selaku Penjual dengan TERGUGAT X (EDDY MAKMUNADI) selaku Pembeli dihadapan PPAT ACMHAD KOSASIH, SIP, atas sebidang tanah Persil Nomor 114c D.II Blok Gantungan, Kohir Nomor 1052, luas 125 M2 (*seratus dua puluh lima meter persegi*), dengan batas-batas ;

Utara : Jalan

Timur : Tanah Darat Eddy Makmunadi

Selatan : Tanah Darat Nandang

Barat : Tanah Darat Eddy Makmunadi

16. Bahwa **benar** TERGUGAT X telah membeli tanah dari OTO Bin ARKASIK sebagaimana yang terdapat dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 42/CMN//2008, tanggal 16 Januari 2008 antara OTO Bin ARKASIK selaku Penjual dengan TERGUGAT X (EDDY MAKMUNADI) selaku Pembeli dihadapan PPAT ACMHAD KOSASIH, SIP, atas sebidang tanah Persil Nomor 114c D.II Blok Gantungan, Kohir Nomor 1052, luas 125 M2 (*seratus dua puluh lima meter persegi*), dengan batas-batas ;



Utara : Jalan

Timur : Tanah Darat Eddy Makmunadi

Selatan : Tanah Darat Nandang

Barat : Tanah Darat Eddy Makmunadi

17. Bahwa **benar** TERGUGAT X telah membeli tanah dari OTO Bin ARKASIK sebagaimana yang terdapat dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 64/CMN/II/2008, tanggal 21 Januari 2008 antara OTO Bin ARKASIK selaku Penjual dengan TERGUGAT X (EDDY MAKMUNADI) selaku Pembeli dihadapan PPAT ACMHAD KOSASIH, SIP, atas sebidang tanah Persil Nomor 114c D.II Blok Gantungan, Kohir Nomor 1052, luas 110 M2 (*seratus sepuluh meter persegi*), dengan batas-batas ;

Utara : Selokan

Timur : Jalan

Selatan : Tanah Darat Eddy Makmunadi

Barat : Selokan

18. Bahwa **benar** TERGUGAT X telah membeli tanah dari OTO Bin ARKASIK sebagaimana yang terdapat dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 65/CMN/II/2008, tanggal 21 Januari 2008 antara OTO Bin ARKASIK selaku Penjual dengan TERGUGAT X (EDDY MAKMUNADI) selaku Pembeli dihadapan PPAT ACMHAD KOSASIH, SIP, atas sebidang tanah Persil Nomor 114c D.II Blok Gantungan, Kohir Nomor 1052, luas 130 M2 (*seratus tiga puluh meter persegi*), dengan batas-batas ;

Utara : Jalan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : Tanah Darat Nandang

Selatan : Tanah Darat Nandang

Barat : Tanah Darat Eddy Makmunadi

19. Bahwa **benar** TERGUGAT X telah membeli tanah dari OTO Bin ARKASIK sebagaimana yang terdapat dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 82/CMN/II/2008, tanggal 25 Januari 2008 antara OTO Bin ARKASIK selaku Penjual dengan TERGUGAT X (EDDY MAKMUNADI) selaku Pembeli dihadapan PPAT ACMHAD KOSASIH, SIP, atas sebidang tanah Persil Nomor 114c D.II Blok Gantungan, Kohir Nomor 1052, luas 135 M2 (*seratus tiga puluh lima meter persegi*), dengan batas-batas ;

Utara : Tanah Darat Eddy Makmunadi

Timur : Jalan

Selatan : Tanah Darat Eddy Makmunadi

Barat : Selokan

20. Bahwa **benar** TERGUGAT X telah membeli tanah dari OTO Bin ARKASIK sebagaimana yang terdapat dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 83/CMN/II/2008, tanggal 25 Januari 2008 antara OTO Bin ARKASIK selaku Penjual dengan TERGUGAT X (EDDY MAKMUNADI) selaku Pembeli dihadapan PPAT ACMHAD KOSASIH, SIP, atas sebidang tanah Persil Nomor 114c D.II Blok Gantungan, Kohir Nomor 1052, luas 125 M2 (*seratus tiga puluh lima meter persegi*), dengan batas-batas ;

Utara : Jalan

Timur : Tanah Darat Eddy Makmunadi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : Tanah Darat Nandang

Barat : Tanah darat Eddy makmunadi

21. Bahwa **benar** TERGUGAT X telah membeli tanah dari OTO Bin ARKASIK sebagaimana yang terdapat dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 84/CMN/II/2008, tanggal 25 Januari 2008 antara OTO Bin ARKASIK selaku Penjual dengan TERGUGAT X (EDDY MAKMUNADI) selaku Pembeli dihadapan PPAT ACMHAD KOSASIH, SIP, atas sebidang tanah Persil Nomor 114c D.II Blok Gantungan, Kohir Nomor 1052, luas 125 M<sup>2</sup> (*seratus tiga puluh lima meter persegi*), dengan batas-batas ;

Utara : Jalan

Timur : Tanah Darat Eddy Makmunadi

Selatan : Tanah Darat Nandang

Barat : Tanah darat Eddy makmunadi

22. Bahwa tanah tanah yang telah dibeli oleh TERGUGAT X telah dijual semuanya kepada Bapak RAMBERT GANDAPUTRA yang sudah di pecah (*Splitzing*) menjadi 15 (lima belas) bidang, dan dari Bapak RAMBERT sudah diijual kepada pihak yang saat ini menguasai yaitu TURUT TERGUGAT V (MAMAL MAULANA), TURUT TERGUGAT VII (MARUBA SINAGA), TURUT TERGUGAT IX (RACHMAT), TURUT TERGUGAT X (STEPHANUS WIDIANTO), TURUT TERGUGAT XI (JOSEPH COSMASYATTA SIDDI WIDYASTO, TURUT TERGUGAT XII (AGUNG DEWANDARU) dan TURUT TERGUGAT XXII (DERI SUHERLAN) ;

23. Bahwa pada pokoknya TERGUGAT X merupakan pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi secara hukum oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomor : 1230 K/Sip/1980” Menyatakan bahwa pembeli beritikad baik harus dilindungi ;

Maka secara mutatis mutandis Hakim seharusnya memikirkan perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik.

Sehingga demikian berdasarkan dalil dan fakta hukum tersebut maka sudah selayaknya bahwa dalil PENGGUGAT untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya *Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)* ;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan dalil hukum tersebut di atas, maka TERGUGAT I, TERGUGAT IV dan TERGUGAT VIII memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA melalui Ketua Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, agar berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari TERGUGAT I, TERGUGAT IV dan TERGUGAT VIII untuk seluruhnya ;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ;

Atau apabila Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa mengadili dan memutus perkara *a quo* memiliki pendapat lain, TERGUGAT I, TERGUGAT IV dan TERGUGAT X memohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*) ;

## Jawaban Para Tergugat II, III, V, VI dan VII:

### DALAM EKSEPSI:

- PERIHAL HUBUNGAN HUKUM TERGUGAT II,III,V,VI,VII DENGAN PENGGUGAT SERTA PIHAK-PIHAK LAINNYA DALAM PERKARA A QUO

Halaman 84 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



DIKAITKAN DENGAN KUALIFIKASI PERBUATAN TERGUGAT II,III,V,VI,VIIEBAGAIMANA DALAM SURAT GUGATAN PENGGUGAT BAIK DALAM POSITA MAUPUN PETITUM BAHWA PERBUATAN TERGUGAT II,III,V,VI,VIIDIKUALIFISIR TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM (ex. pasal 1365 KUH Perdata)

Bahwa penarikan Tergugat II,III,V,VI,VII sebagai pihak dalam perkara a quo yang dikualifisir telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat akibat dari adanya suatu peristiwa hukum yang dalam tanda petik dilakukan Tergugat I/IV dengan mengatasnamakan almarhum H.Oto bin Arkasik (bapak dari Tergugat II,III,V,VI,VII) terkait proses jual beli atas sebidang tanah masing-masing:

- Akta Jual Beli No.02/CMN/I/2008, tanggal 3 Januari 2008;
- Akta Jual Beli No.03/CMN/I/2008, tanggal 3 Januari 2008;
- Akta Jual Beli No.19/CMN/I/2008, tanggal 7 Januari 2008;
- Akta Jual Beli No.20/CMN/I/2008, tanggal 7 Januari 2008;
- Akta Jual Beli No.21/CMN/I/2008, tanggal 7 Januari 2008;
- Akta Jual Beli No.27/CMN/I/2008, tanggal 14 Januari 2008;
- Akta Jual Beli No.28/CMN/I/2008, tanggal 14 Januari 2008;
- Akta Jual Beli No.40/CMN/I/2008, tanggal 16 Januari 2008;
- Akta Jual Beli No.41/CMN/I/2008, tanggal 16 Januari 2008;
- Akta Jual Beli No.42/CMN/I/2008, tanggal 16 Januari 2008;
- Akta Jual Beli No.64/CMN/I/2008, tanggal 21 Januari 2008;
- Akta Jual Beli No.65/CMN/I/2008, tanggal 21 Januari 2008;
- Akta Jual Beli No.82/CMN/I/2008, tanggal 25 Januari 2008;
- Akta Jual Beli No.83/CMN/I/2008, tanggal 25 Januari 2008;
- Akta Jual Beli No.84/CMN/I/2008, tanggal 25 Januari 2008;

Yang mana bidang-bidang tanah tersebut sama berada dan atau tumpang tindih dengan SHM No.434/Desa Cimenyan;



Bahwa ditarik-tariknya Tergugat II,III,V,VI,VII menurut hemat Tergugat II,III,V,VI,VII hanyalah sekedar untuk memenuhi formalitas suatu gugatan agar gugatan tidak dianggap kurang pihak, walaupun faktanya tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II,III,V,VI,VII dan juga sebagaimana posita gugatan Penggugat, Penggugat tidak merinci secara jelas tentang ada atau tidaknya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II,III,V,VI,VII dalam perkara a quo, dan faktanya tidak ada satu perbuatan pun yang sifatnya melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat II,III,V,VI,VII;

Bahwa sebagaimana ketentuan hukum bahwa “perbuatan melawan hukum” seseorang tidak bisa diwariskan dan atau dibebankan kepada orang lain, artinya “Tiada Hukum Tanpa Kesalahan”, adagium hukum yang bersifat universal;

Bahwa dengan demikian, gugatan penggugat telah salah menentukan kualifikasi perbuatan Tergugat II,III,V,VI,VII yang jelas-jelas kedudukan Tergugat II,III,V,VI,VII sebagai ahli waris yang sama sekali tidak tahu menahu tentang adanya peristiwa hukum perkara a quo yang secara hukum harus dilindungi, maka oleh karenanya sudah sepantasnya menurut hukum gugatan tersebut harus **dinyatakan tidak dapat diterima.**

- **PERIHAL SURAT GUGATAN TUMPANG TINDIH TENTANG KEDUDUKAN /KAPASITAS PERAN TERGUGAT I DISATU SISI DENGAN KEDUDUKAN/KAPASITAS TERGUGAT IV SEBAGAI AHLI WARIS, PADAHAL ORANGNYA ITU-ITU JUGA;**

**SEHINGGA MENGAKIBATKAN GUGATAN MENJADI KABUR/OBSCURE LIBEL**

Bahwa ketumpang-tindihan tersebut jelas akan menimbulkan kacaunya ketentuan hukum acara, dan kekacauan tersebut jelas sekali berimbas terjadinya penarikan pihak-pihak berperkara yang sangat dipaksakan, dalam hal ini Tergugat II,III,V,VI,VII menjadi terseret-seret dan ditarik-tarik sebagai pihak, dan fatalnya Tergugat II,III,V,VI,VII mendapatkan warisan suatu perbuatan yang tidak



dilakukannya, padahal jelas dan tegas “**perbuatan melawan hukum**” seseorang **tidak bisa diwariskan dan atau dibebankan kepada orang lain**, dan “**Tiada Hukum Tanpa Kesalahan**”, adagium hukum yang bersifat universal;

Bahwa ketidakjelasan dan kekacauan dalam menyusun formulasi Surat Gugatan perkara a quo, akan berdampak khususnya terhadap kedudukan dan kapasitas Tergugat II,III,V,VI,VII, yang akhirnya terlihat Penggugat terlalu memaksakan menarik-narik Tergugat II,III,V,VI,VII sebagai pihak dan tragisnya Tergugat II,III,V,VI,VII dikualifisir telah melakukan perbuatan melawan hukum yang tidak pernah dilakukannya;

Bahwa tuntutan perbuatan melawan hukum Penggugat kepada Tergugat II,III,V,VI,VII adalah tuntutan yang serius dan berlebihan. Padahal dalam posita gugatan pun, Penggugat mengakui dengan tegas dan dijelaskan sebagaimana posita gugatannya (vide: pasal 174 HIR) yaitu:

- Point.6 halaman 9: “**...dipercayakan kepada Tergugat I dan tidak ada masalah yang timbul pada saat pengurusan baik penguasaan secara fisik maupun sampai terbitnya akta jual beli dan sertifikat.....dst**”;
- Point.7 halaman 9: “**.....ternyata tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat atas pengakuan Tergugat I diketahui bahwa Tergugat I telah menjual kembali bidang tanah yang telah bersertifikat milik Penggugat .....dst**;
- Point.8 halaman 10: “**.....Penggugat telah memberi waktu kepada Tergugat I untuk menyelesaikan perbuatannya yang bertentangan dengan hukum tersebut kepada Tergugat VIII, tapi sampai waktu yang dijanjikan sendiri oleh Tergugat I yaitu pada akhir bulan Juli 2018 .....dst**,” (Bukti P-6)

Dari uraian Penggugat tersebut diatas, tidak ada satu peran pun dari Tergugat II,III,V,VI,VII yang dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat



II,III,V,VI,VII telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang dipaksakan dan mengada-ada;

Bahwa dengan demikian gugatan penggugat tentang kedudukan Tergugat I dan Tergugat IV yang orangnya itu-itu juga, berpotensi perkara mengakibatkan gugatan tidak jelas/obscuur libel, khususnya kedudukan sebagai Tergugat IV berimbas adanya upaya memaksakan menarik-narik Tergugat II,III,V,VI,VII, karena kedudukannya sama yaitu sebagai ahli waris, maka oleh karenanya sudah sepantasnya menurut hukum gugatan tersebut harus **dinyatakan tidak dapat diterima**.

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa segala apa yang telah dikemukakan pada bagian eksepsi diatas, sepanjang relevan hendaknya dipandang termuat pula pada bagian pokok perkara ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat II,III,V,VI,VII, menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa Tergugat II,III,V,VI,VII tidak menyangkal dan membenarkan bahwa Tergugat II,III,V,VI,VII adalah anak keturunan/ahli waris dari almarhum H.Oto bin Arkasik yang telah meninggal dunia pada tanggal **10 Maret 2019** di usia **99 tahun**;
4. Bahwa Tergugat II,III,V,VI,VII menolak dengan tegas terkait dengan dasar Gugatan Penggugat yang menarik Tergugat II,III,V,VI,VII sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo dengan dasar dan alasan sebagaimana Penggugat dalilkan dalam Surat Gugatannya pada point.2 halaman 18 mendalilkan "**.....ditariknya Tergugat II sampai dengan VII sebagai ahli waris dalam perkara a quo adalah sebagai pertanggung jawaban hukum atas masalah yang ditimbulkan oleh almarhum H.OTO bin ARKASIK sebagai penjual .....dst**";
5. Bahwa yang menjadi dasar dan alasan hukum pada pokok gugatan a quo yaitu perihal Perbuatan Melawan Hukum pasal 1365 KUHPerdara "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugiannya tersebut". Bahwa ketentuan pasal tersebut, jelas dan tegas unsur pokoknya adalah **adanya pelaku yang secara nyata karena kesalahannya** telah melakukan perbuatan yang merugikan orang lain;

Bahwa kesalahan tersebut, sifatnya dilakukan dengan sengaja dalam arti ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekwensi dari perbuatannya itu akan menimbulkan kerugian bagi orang lain;

Bahwa bila dilakukan karena kealpaannya berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau tidak teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain;

Bahwa namun intinya tetap, unsur pokok pasal 1365 KUHPerdara adalah "**adanya pelaku yang secara nyata karena kesalahannya**", telah melakukan perbuatan yang merugikan orang lain;

6. Bahwakarena unsur pasal 1365 tersebut harus secara nyata adanya pelaku yang jelas-jelas sesuai fakta karena kesalahannya telah melakukan perbuatan yang merugikan orang lain, sehingga Tergugat II,III,V,VI,VII yang tidak tahu menahu tentang adanya proses jual beli atas tanah objek sengketa, nyata-nyata tidak bisa dimintakan pertanggungjawaban dari perbuatan yang dilakukan orang lain;

Bahwa Tergugat II,III,V,VI,VII, benar ahli waris dari almarhum H.Oto bin Arkasik, dan tidak ada satu ketentuan hukum pun yang mengatur, kesalahan sebagaimana diuraikan diatas, dapat diwariskan dan menjadi tanggungjawab ahli waris, khususnya Tergugat II,III,V,VI,VII;

Bahwa mohon menjadi catatan, objek tanah yang menjadi objek perkara a quo tidak ada dalam penguasaan dan atau pengawasan Tergugat II,III,V,VI,VII. Jadi Penggugat yang telah menghubungkan-hubungkan/mengait-ngaitkan kedudukan Tergugat II,III,V,VI,VII dengan peristiwa hukum perkara a quo adalah telah salah kaprah dan terlalu mengada-ada;

Bahwa Tergugat II,III,V,VI,VII menolak dan tidak perlu lagi mananggapi dalil-dalil repilk untuk selain dan selebihnya, karena seandainya pun benar adalah merupakan dalil-dalil yang irrelevant;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas patut, pantas serta layak hukum apabila Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan sebagai berikut:

## **PRIMAIR**

### **DALAM EKSEPSI:**

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II,III,V,VI,VII untuk seluruhnya;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

- **Menolak** gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya **menyatakan** gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
  - **Menghukum** Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (*ex aequo et bono*);

**Jawaban Para TURUT TERGUGAT III, IV, V, VI, VII, X, XI, XII, XIII, XIV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX dan TURUT TERGUGAT XXI:**

#### **A. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT VI, TURUT TERGUGAT VII, TURUT TERGUGAT X, TURUT TERGUGAT XI, TURUT TERGUGAT XII, TURUT TERGUGAT XIII, TURUT TERGUGAT XIV, TURUT TERGUGAT XVI, TURUT TERGUGAT XVII, TURUT TERGUGAT XVIII, TURUT TERGUGAT XIX, TURUT TERGUGAT XX dan TURUT TERGUGAT XXI menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT VI, TURUT TERGUGAT VII, TURUT TERGUGAT X, TURUT TERGUGAT XI, TURUT TERGUGAT XII, TURUT TERGUGAT XIII, TURUT TERGUGAT XIV, TURUT TERGUGAT XVI, TURUT TERGUGAT XVII, TURUT TERGUGAT XVIII, TURUT TERGUGAT XIX, TURUT TERGUGAT XX dan

Halaman 90 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



TURUT TERGUGAT XXI akan mengajukan *Eksepsi* yang pada pokoknya akan kami uraikan sebagai berikut:

## A. Eksepsi Kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*) ;

Bahwa dalam perkara *aquo* PARA TURUT TERGUGAT akan mengajukan eksepsi ini dengan dalil karena dalam perkara *aquo* pihak yang ditarik menjadi pihak TERGUGAT atau TURUT TERGUGAT **tidak lengkap** karena masih ada pihak lain yang harus diikuti sertakan dan dijadikan sebagai pihak oleh PENGGUGAT dalam perkara *aquo*, diantaranya adalah sebagai berikut :

1. **KEPALA DESA CIMENYAN**, bahwa dalam perkara *aquo* seharusnya PENGGUGAT menarik Pihak Kepala Desa Cimenyan karena objek lokasi tanah terperkara berada di Desa Cimenyan Kabupaten Bandung karena Kepala Desa Cimenyan memiliki peran yang sangat penting diantaranya yaitu telah membuat atau menerbitkan warkah (riwayat tanah), Surat Keterangan Kepala Desa (SKKD) mengenai kebenaran seseorang yang memiliki tanah, Surat Keterangan Tidak Sengketa dan lainnya sebagai kelengkapan persyaratan dalam mengajukan penerbitan Sertipikat baik milik PENGGUGAT maupun milik TERGUGAT dan atau TURUT TERGUGAT ;
2. **RAMBERT GANDAPUTRA**, bahwa dalam perkara *aquo* seharusnya PENGGUGAT menarik Pihak sebagai TERGUGAT yaitu Bapak RAMBERT GANDAPUTRA karena memiliki peran yang sangat penting yaitu telah membeli 15 (lima belas) bidang tanah dari TERGUGAT X (EDDY MAKMUNADI) yang masuk dalam obyek sengketa dalam Sertipikat 434 milik PENGGUGAT (AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING) yang sekarang sudah dijual kembali kepada TERGUGAT V (MAMAL MAULANA), TURUT TERGUGAT VII (MARUBA SINAGA), TURUT TERGUGAT IX (RACHMAT), TURUT TERGUGAT X (STEPHANUS WIDIANTO), TURUT TERGUGAT XI (JOSEPH



COSMASYATTA SIDDI WIDYASTO), TURUT TERGUGAT XII (AGUNG DEWANDARU) DAN TURUT TERGUGAT XXI (DERI SUHERLAN);

3. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN), karena Pihak TURUT TERGUGAT V (MAMAL MAULANA), TURUT TERGUGAT VII (MARUBA SINAGA), TURUT TERGUGAT IX (RACHMAT), TURUT TERGUGAT X (STEPHANUS WIDIANTO), TURUT TERGUGAT XII (AGUNG DEWANDARU), Sertifikatnya masih berada di Bank BTN karena belum lunas dan masih menjadi Jaminan hutang di Bank yang masih dibebani Hak Tanggungan ;

4. BANK NASIONAL INDONESIA (BNI), karena Pihak TURUT TERGUGAT XI (JOSEPH COSMASYATTA SIDDI WIDYASTO), Sertifikatnya masih berada di Bank BNI karena masih belum lunas dan masih menjadi Jaminan hutang di Bank yang telah dibebani Hak Tanggungan;

Sehingga terhadap Objek Sertipikat *aquo* tidak dapat dimohonkan atau diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) oleh Pengadilan karena masih menjadi jaminan hutang dan dibebani Hak Tanggungan oleh pihak Bank ;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 394K/Pdt1984 tanggal -5 Juli 1985, menyatakan bahwa ;

-----“Terhadap tanah yang telah dijaminkan (diagunkan) kepada bank dan dibebani dengan hak tanggungan (dahulu hypotik) tidak dapat diletakkan Sita Jaminan (*Coenservatoir Beslag*) (CB), akibat Juridisnya Mahkamah Agung memerintahkan Pengadilan Negeri untuk mengangkat CB atas tanah yang telah dijaminkan pada Bank”

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomor: 151/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 menyatakan bahwa: “Agar tidak cacat Hukumnya itu kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) maka orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai pihak”;



Sehingga demikian berdasarkan dalil dan fakta hukum *aquo* TERGUGAT I, TERGUGAT IV dan TERGUGAT VIII tersebut, maka sangat beralasan hukum apabila gugatan PENGGUGAT dinyatakan untuk ditolak atau dinyatakan *Tidak dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)* ;

**B. Eksepsi kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*)**

Bahwa dalam perkara *aquo* TERGUGAT I, TERGUGAT IV dan TERGUGAT VIII mengajukan eksepsi ini dengan dalil karena gugatan PENGGUGAT tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) atau kabur (*obscur libel*) karena formulasi gugatan PENGGUGAT dalam perkara *aquo* tidak jelas baik mengenai dasar hukum gugatan, substansinya, **kedudukan hukum para pihak** maupun mengenai syarat formil serta terdapat ketidak sesuaian antara posita dan petitum, yang pada pokoknya akan kami uraikan sebagai berikut ;

**a). Tentang tidak jelas pihak yang ditarik sebagai pihak TERGUGAT**

- Bahwa dalam menentukan posisi pihak TERGUGAT sebagaimana yang terdapat dalam posita gugatan PENGGUGAT Nomor 1 Halaman 2 pihak TERGUGAT I bernama DJADJA WIHARDJA yang beralamat di Jl. Babakan Cicaheum No. 54 RT. 002 RW.005 Desa Cimenyan, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung dan pada Nomor 2.3 Halaman 2 pihak TERGUGAT IV bernama DJADJA WIHARJA yang beralamat sama di Jl. Babakan Cicaheum No. 54 RT. 002 RW.005 Desa Cimenyan, Kecamatan, Cimenyan, Kabupaten Bandung, sehingga fakta tersebut dapat membingungkan para pihak dalam posisi kedudukan hukum dalam perkara *aquonya* sebagai pihak yang mana ? ;
- Bahwa dalam menentukan Para pihak dalam perkara *aquo* PENGGUGAT tidak cermat dan membingungkan karena ada **pihak lain yang tidak menempati objek sengketa atau diluar dari Objek sengketa dalam Sertipikat 434 milik PENGGUGAT (AARON TIGOR**



**MARTAHI SIHOMBING)** tetapi ditarik sebagai pihak diantaranya sebagai berikut ;

1. TURUT TERGUGAT IV (FERRY FERDIAN SYAHRIELSUJAJI) ;
2. TURUT TERGUGAT VI (BAYU SANTIKO ADI) ;
3. TURUT TERGUGAT VIII (DENI SARIPUDIN) ;
4. TURUT TERGUGAT XIII (dr. GILANG PRAMA NUGRAHA) ;
5. TURUT TERGUGAT XIV (ME SUBRATA) ;
6. TURUT TERGUGAT XV (RACHMAT ABADI) ;
7. TURUT TERGUGAT XVI (GEMILANG WIBISANA) ;
8. TURUT TERGUGAT XVII (ALEX BROTO SUSENO) ;
9. TURUT TERGUGAT XVIII (ANTON SURAHMAT) ;
10. TURUT TERGUGAT XIX (YUDA OKTAVIAN KRISENDI) ;
11. TURUT TERGUGAT XX (FUAD LATIEF MUSTOFA) ;
12. TURUT TERGUGAT XXI (R. BUDI SETIAWAN, ST) ;

Sedangkan pihak yang menempati Objek sengketa sesuai dengan pihak yang terdapat dalam gugatan *aquo* **sengketa dalam Sertipikat 434 milik PENGGUGAT (AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING)**

adalah sebagai berikut :

1. TURUT TERGUGAT V (MAMAL MAULANA) ;
2. TURUT TERGUGAT VII (MARUBA SINAGA) ;
3. TURUT TERGUGAT IX (RACHMAT) ;
4. TURUT TERGUGAT X (STEPHANUS WIDIANTO) ;
5. TURUT TERGUGAT XI (JOSEPH COSMASYATTA SIDDI WIDYASTO) ;
6. TURUT TERGUGAT XII (AGUNG DEWANDARU) ;
7. TURUT TERGUGAT XXII (DERI SUHERLAN) ;

Bahwa PENGGUGAT juga telah keliru dalam menentukan nama pihak TURUT TERGUGAT III, yang ada dalam gugatan tertulis PT. GRAHA



ADI NUGRAHA sedangkan nama yang sebenarnya adalah PT. GRAHAADICIPTA NUGRAHA ;

Bahwa PENGGUGAT telah keliru dalam menentukan nama pihak TURUT TERGUGAT X, yang ada dalam gugatan tertulis STEPHANUS WIDIANTO, sedangkan dalam sertipikat tercatat atas nama NOVI ASRIANI ;

Sehingga demikian berdasarkan dalil dan fakta hukum *aquo*, maka sangat beralasan hukum apabila gugatan PENGGUGAT dinyatakan untuk ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan untuk Ditolak atau setidaknya *Tidak dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)* ;

**3). Posita dan Petitum tidak jelas ;**

Bahwa dalam gugatan *aquo*, PENGGUGAT tidak jelas dan tidak bersesuaian dalam membuat **Posita dan Petitum**, sehingga **gugatan menjadi kabur dan tidak jelas**, diantaranya dalam **Posita Nomor 1 Halaman 5** (mengenai adanya perbedaan batas-batas tanah dalam Akta Jual Beli 146/Kec.Cimemyan/1994 dengan Sertipikat 434) pada pokoknya menjelaskan sebagai berikut ;

*"Bahwa kepemilikan tanah adat tersebut diatas, berdasarkan adanya **Akta Jual Beli Nomor 146/Kec.Cimemyan/1994, yang dibuat oleh Drs. Sukandar Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah Kecamatan Cimemyan Kab. Bandung, tanggal 11-01-1994, tanah tersebut dijual oleh pemilik asal bernama E. SUNARYO selaku Penjual dan AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING selaku pembeli, luas 2.464 M2 (dua ribu empat ratus enam puluh empat) dengan batas-batas ;***

- Utara ; Solokan
- Timur : D. Tarkoni
- Selatan ; Duki
- Barat : Solokan



Dalam Petition gugatan aquo nomor 4 halaman 42 pada pokoknya menguraikan sebagai berikut :

*Menyatakan Sah dan berharga menurut hukum Sertipikat Hak Milik No. 434 DesaCimemyan, terbit tanggal 20-4-1995, Persil Blok Gantungan, asal Persil Konversi Persil No. 115 S.II, C. 1990, Gambar Situasi tanggal 23-02-1995, No. 3165/1995, luas 2.465 M2 (dua ribu empat ratus enam puluh lima meter persegi) tertulis atas nama pemegang hak terakhir dalam daftar peralihan hak atas nama AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING, dengan batas-batas;*

- Utara ; Solokan
- Timur : Patok I dan Patok II
- Selatan ; Patok III dan Patok II
- Barat : Solokan

Sehingga demikian berdasarkan uraian tersebut diatas, sangat jelas dan nyata terdapat perbedaan batas-batas, karena PENGGUGAT tidak mendalilkan dasar perubahan batas tersebut, sehingga dalilnya membingungkan, berdasarkan fakta hukum tersebut maka sangat beralasan hukum apabila Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan untuk Ditolak atau setidaknya-didaknya dinyatakan *Tidak dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)* ;

### C. Eksepsi Daluwarsa (*Exceptio Temporis*) ;

Bahwa dalam perkara aquo PARA TURUT TERGUGAT mengajukan eksepsi ini dengan dalil karena dalam perkara aquo PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan sudah daluwarsa atau lewat waktu, mengapa PENGGUGAT baru mengajukan gugatan pada saat ini tidak sejak dahulu waktu awal megetahui;

Sehingga demikian berdasarkan fakta tersebut maka Gugatan PENGGUGAT haruslah dinyatakan untuk Ditolak atau setidaknya-didaknya dinyatakan *Tidak dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)* ;



**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT VI, TURUT TERGUGAT VII, TURUT TERGUGAT X, TURUT TERGUGAT XI, TURUT TERGUGAT XII, TURUT TERGUGAT XIII, TURUT TERGUGAT XIV, TURUT TERGUGAT XVI, TURUT TERGUGAT XVII, TURUT TERGUGAT XVIII, TURUT TERGUGAT XIX, TURUT TERGUGAT XX dan TURUT TERGUGAT XXI menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT untuk seluruhnya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa sebagaimana yang telah didalilkan oleh PENGGUGAT dalam posita dan petitum gugatannya, maka TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT VI, TURUT TERGUGAT VII, TURUT TERGUGAT X, TURUT TERGUGAT XI, TURUT TERGUGAT XII, TURUT TERGUGAT XIII, TURUT TERGUGAT XIV, TURUT TERGUGAT XVI, TURUT TERGUGAT XVII, TURUT TERGUGAT XVIII, TURUT TERGUGAT XIX, TURUT TERGUGAT XX dan TURUT TERGUGAT XXI akan menanggapi sebagai berikut ;

**Tanggapan TURUT TERGUGAT III adalah sebagai berikut;**

3. Bahwa **tidak benar** dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT (AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING) karena telah **Keliru** dalam menarik pihak TURUT TERGUGAT III karena selain terdapat kekeliruan dalam penulisan nama TURUT TERGUGAT III dalam gugatan *aquo* tertulis PT. GRAHA ADI NUGRAHA seharusnya PT. GRAHA ADICIPTA NUGRAHA, dan dalam perkara *aquo*, tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT karena lokasi milik PT. GRAHA ADICIPTA NUGRAHA tidak masuk dalam Objek tanah sengketa dalam perkara *aquo*, yang ada dalam Sertipikat Hak Milik PENGGUGAT (AARON TIGOR MARTAHI SIHOBING) Nomor 434/DesaCimemyan, melainkan berada **diluar lokasi objek sengketa** dalam perkara *aquo* ;



Sehingga demikian maka TURUT TERGUGAT III mohon dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *aquo*, karena tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT (AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING) ;

**Tanggapan TURUT TERGUGAT IV(FERRY FERDIAN SYAHRIELSUJAJI)**, adalah sebagai berikut ;

4. Bahwa tidak benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT (AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING) karena telah Keliru dalam menarik pihak TURUT TERGUGAT IV (FERRY FERDIAN SYAHRIEL SUJAJI), karena TURUT TERGUGAT IV lokasi rumahnya bukan termasuk kedalam objek sengketa gugatan PENGGUGAT sebagaimana dalam SHM Nomor 434, melainkan lokasi rumahnya berada diluar objek sengketa dalam perkara *aquo* ,sehingga tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT, sehingga demikian maka TURUT TERGUGAT IV mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *aquo*, karena tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT (AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING) ;

**Tanggapan TURUT TERGUGAT V (MAMAL MAULANA)**, adalah sebagai berikut

5. Bahwa benar TURUT TERGUGAT V (MAMAL MAULANA), lokasi rumahnya termasuk kedalam objek sengketa gugatan PENGGUGAT sebagaimana dalam SHM Nomor 434, karena lokasi rumahnya berada di **Kavling Nomor 16** objek sengketa dalam perkara *aquo*, bahwa TURUT TERGUGAT V merupakan **pembeli yang beritikad baik** yang harus dilindungi secara hukum karena sudah membeli tanah *aquo* sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan saat ini Sertipikatnya masih menjadi Jaminan hutang di Bank BTN yang telah di bebani Hak Tanggungan (HT) ;

**Tanggapan TURUT TERGUGAT VI (BAYU SANTIKO ADI)**, adalah sebagai berikut

6. Bahwa tidak benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT (AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING) karena telah Keliru dalam menarik pihak TURUT TERGUGAT VI (BAYU SANTIKO ADI), karena TURUT TERGUGAT VI lokasi



rumahnya bukan termasuk kedalam objek sengketa gugatan PENGGUGAT sebagaimana dalam SHM Nomor 434, melainkan lokasi rumahnya berada **diluar objek sengketa** dalam perkara *aquo*, sehingga tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT, sehingga demikian maka TURUT TERGUGAT VI mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *aquo*, karena tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT (AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING) ;

**Tanggapan TURUT TERGUGAT VII (MARUBA SINAGA)**, adalah sebagai berikut

7. Bahwa **benar** TURUT TERGUGAT VII (MARUBA SINAGA), lokasi rumahnya termasuk kedalam objek sengketa gugatan PENGGUGAT sebagaimana dalam SHM Nomor 434, karena lokasi rumahnya berada di **Kavling Nomor 8** objek sengketa dalam perkara *aquo*, bahwa TURUT TERGUGAT VII merupakan **pembeli yang beritikad baik** yang harus dilindungi secara hukum karena sudah membeli tanah *aquo* sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan saat ini Sertipikatnya masih menjadi Jaminan hutang di Bank BTN yang telah dibebani Hak Tanggungan (HT) .

**Tanggapan TURUT TERGUGAT X (STEPHANUS WIDIANTO)** adalah sebagai berikut;

8. Bahwa PENGGUGAT **tidak benar** karena **telah keliru** dalam menarik Pihak dalam perkara *aquo* karena TURUT TERGUGAT X (STEPHANUS WIDIANTO) bukan atas nama dalam Sertipikat, melainkan istrinya yang bernama NOVI ASRIANI lokasi rumahnya termasuk kedalam objek sengketa gugatan PENGGUGAT sebagaimana dalam SHM Nomor 434, karena lokasi rumahnya berada di **Kavling Nomor 9** objek sengketa dalam perkara *aquo*, bahwa TURUT TERGUGAT X merupakan **pembeli yang beritikad baik** yang harus dilindungi secara hukum karena sudah membeli tanah *aquo* sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan saat ini Sertipikatnya masih menjadi Jaminan hutang di Bank BTN yang telah dibebani Hak Tanggungan (HT) ;



**Tanggapan TURUT TERGUGAT XI (JOSEPH COSMASYATTA SIDDI WIDYASTO)**

adalah sebagai berikut ;

9. Bahwa **benar** TURUT TERGUGAT XI (JOSEPH COSMASYATTA SIDDI WIDYASTO), lokasi rumahnya termasuk kedalam objek sengketa gugatan PENGGUGAT sebagaimana dalam SHM Nomor 434, karena lokasi rumahnya berada di **Kavling Nomor 14** objek sengketa dalam perkara *aquo*, bahwa TURUT TERGUGAT XI merupakan **pembeli yang beritikad baik** yang harus dilindungi secara hukum karena sudah membeli tanah *aquo* sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan saat ini Sertipikatnya masih menjadi Jaminan hutang di Bank BNI yang telah dibebani Hak Tanggungan (HT) ;

**Tanggapan TURUT TERGUGAT XII (AGUNG DEWANDARU, ST, MSC)** adalah sebagai berikut ;

10. Bahwa **benar** TURUT TERGUGAT XII (AGUNG DEWANDARU, ST, MSC), lokasi rumahnya termasuk kedalam objek sengketa gugatan PENGGUGAT sebagaimana dalam SHM Nomor 434, karena lokasi rumahnya berada di **Kavling Nomor 2** objek sengketa dalam perkara *aquo*, bahwa TURUT TERGUGAT XII merupakan **pembeli yang beritikad baik** yang harus dilindungi secara hukum karena sudah membeli tanah *aquo* sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan saat ini Sertipikatnya masih menjadi Jaminan hutang di Bank BTN yang telah dibebani Hak Tanggungan (HT) ;

**Tanggapan TURUT TERGUGAT XIII (dr. GILANG PRAMA NUGRAHA)** adalah sebagai berikut ;

11. Bahwa **tidak benar** dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT (AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING) karena telah **Keliru** dalam menarik pihak TURUT TERGUGAT XIII (dr. GILANG PRAMA NUGRAHA), karena TURUT TERGUGAT XIII lokasi rumahnya bukan termasuk kedalam objek sengketa gugatan



PENGGUGAT sebagaimana dalam SHM Nomor 434, melainkan lokasi rumahnya berada diluar objek sengketa dalam perkara *aquo*, sehingga tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT, sehingga demikian maka TURUT TERGUGAT XIII mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *aquo*, karena tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT (AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING) ;

**Tanggapan TURUT TERGUGAT XIV (ME SUBRATA)** adalah sebagai berikut ;

12. Bahwa tidak benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT (AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING) karena telah Keliru dalam menarik pihak TURUT TERGUGAT XIV (ME SUBRATA), karena TURUT TERGUGAT XIV lokasi rumahnya bukan termasuk kedalam objek sengketa gugatan PENGGUGAT sebagaimana dalam SHM Nomor 434, melainkan lokasi rumahnya berada diluar objek sengketa dalam perkara *aquo*, sehingga tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT, sehingga demikian maka TURUT TERGUGAT XIV mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *aquo*, karena tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT (AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING) ;

**Tanggapan TURUT TERGUGAT XVI (GEMILANG WIBISANA)** adalah sebagai berikut;

13. Bahwa tidak benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT (AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING) karena telah Keliru dalam menarik pihak TURUT TERGUGAT XVI (GEMILANG WIBISANA), karena TURUT TERGUGAT XVI lokasi rumahnya bukan termasuk kedalam objek sengketa gugatan PENGGUGAT sebagaimana dalam SHM Nomor 434, melainkan lokasi rumahnya berada diluar objek sengketa dalam perkara *aquo*, sehingga tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT, sehingga demikian maka TURUT TERGUGAT XVI mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*aquo*, karena tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT (AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING) ;

Tanggapan **TURUT TERGUGAT XVII (ALEX BROTO SUSENO)** adalah sebagai berikut;

14. Bahwa tidak benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT (AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING) karena telah Keliru dalam menarik pihak TURUT TERGUGAT XVII (**ALEX BROTO SUSENO**), karena TURUT TERGUGAT XVII lokasi rumahnya bukan termasuk kedalam objek sengketa gugatan PENGGUGAT sebagaimana dalam SHM Nomor 434, melainkan lokasi rumahnya berada diluar objek sengketa dalam perkara *aquo*, sehingga tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT, sehingga demikian maka TURUT TERGUGAT XVII mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *aquo*, karena tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT (AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING) ;

Tanggapan **TURUT TERGUGAT XVIII (ANTON SURAHMAT)** adalah sebagai berikut;

15. Bahwa tidak benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT (AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING) karena telah Keliru dalam menarik pihak TURUT TERGUGAT XVIII (**ANTON SURAHMAT**), karena TURUT TERGUGAT XVIII lokasi rumahnya bukan termasuk kedalam objek sengketa gugatan PENGGUGAT sebagaimana dalam SHM Nomor 434, melainkan lokasi rumahnya berada diluar objek sengketa dalam perkara *aquo*, sehingga tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT, sehingga demikian maka TURUT TERGUGAT XVIII mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *aquo*, karena tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT (AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING) ;

Tanggapan **TURUT TERGUGAT XIX (YUDA OKTAVIAN KRISENDI)** adalah sebagai berikut;

Halaman 102 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa tidak benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT (AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING) karena telah Keliru dalam menarik pihak TURUT TERGUGAT XIX (YUDA OKTAVIAN KRISENDI), karena TURUT TERGUGAT XIX lokasi rumahnya bukan termasuk kedalam objek sengketa gugatan PENGGUGAT sebagaimana dalam SHM Nomor 434, melainkan lokasi rumahnya berada diluar objek sengketa dalam perkara *aquo*, sehingga tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT, sehingga demikian maka TURUT TERGUGAT XIX mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *aquo*, karena tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT (AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING) ;

**Tanggapan TURUT TERGUGAT XX (FUAD LATIEF MUSTOFA)** adalah sebagai berikut;

17. Bahwa tidak benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT (AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING) karena telah Keliru dalam menarik pihak TURUT TERGUGAT XX (FUAD LATIEF MUSTOFA), karena TURUT TERGUGAT XX lokasi rumahnya bukan termasuk kedalam objek sengketa gugatan PENGGUGAT sebagaimana dalam SHM Nomor 434, melainkan lokasi rumahnya berada diluar objek sengketa dalam perkara *aquo*, sehingga tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT, sehingga demikian maka TURUT TERGUGAT XX mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *aquo*, karena tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT (AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING) ;

**Tanggapan TURUT TERGUGAT XXI (R. BUDI SETIAWAN, ST)** adalah sebagai berikut;

18. Bahwa tidak benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT (AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING) karena telah Keliru dalam menarik pihak TURUT TERGUGAT XXI (R. BUDI SETIAWAN, ST), karena TURUT TERGUGAT XXI lokasi rumahnya bukan termasuk kedalam objek sengketa gugatan PENGGUGAT sebagaimana dalam SHM Nomor 434, melainkan lokasi

Halaman 103 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumahnya berada **diluar objek sengketa** dalam perkara *aquo*, sehingga tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT, sehingga demikian maka TURUT TERGUGAT XXI mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *aquo*, karena tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT (AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING) ;

19. Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan fakta hukum yang telah diuraikan diatas telah terbukti bahwagugatan PENGGUGAT kekurangan pihak diantaranya KEPALA DESA CIMENYAN, RAMBERT GANDAPUTRA, BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) dan BANK NASIONAL INDONESIA (BNI) dansisa yang terdapat dalam Kavling Jl. Pine Padasuka sebanyak 8 (delapan) orang /atau pemilik rumah kavlingnya ;

20. Bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan oleh PARA TURUT TERGUGAT diatas, kiranya sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim menolak gugatan PENGGUGAT karena banyak terdapat kekeliruan, baik dalam menentukan kedudukan Para Pihak, baik TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT, sehingga mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscur Libel*) dan kekurangan pihak ;

21. **“Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomor : 1230 K/Sip/1980” Menyatakan bahwa pembeli beritikad baik harus dilindungi ;**

**Maka secara mutatis mutandis Hakim seharusnya memikirkan perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik.**

Sehingga demikian berdasarkan dalil dan fakta hukum tersebut maka sudah selayaknya bahwa dalil dalam gugatan PENGGUGAT untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya *Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)* ;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan dalil-dalil hukum tersebut di atas, maka **TURUT TERGUGAT III, IV, V, VI, VII, X, XI, XII, XIII, XIV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX dan TURUT TERGUGAT XXI** memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA melalui KetuaMajelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memutus perkara *a quo*, agar berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari **TURUT TERGUGAT III, IV, V, VI, X, XI, XII, XIII, XIV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX dan TURUT TERGUGAT XXI** untuk seluruhnya

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan nama-nama pihak TURUT TERGUGAT sebagai berikut ;
  - a. TURUT TERGUGAT IV (FERRY FERDIAN SYAHRIELSUJAJI) ;
  - b. TURUT TERGUGAT VI (BAYU SANTIKO ADI) ;
  - c. TURUT TERGUGAT VIII (DENI SARIPUDIN) ;
  - d. TURUT TERGUGAT XIII (dr. GILANG PRAMA NUGRAHA) ;
  - e. TURUT TERGUGAT XIV (ME SUBRATA) ;
  - f. TURUT TERGUGAT XV (RACHMAT ABADI) ;
  - g. TURUT TERGUGAT XVI (GEMILANG WIBISANA) ;
  - h. TURUT TERGUGAT XVII (ALEX BROTO SUSENO) ;
  - i. TURUT TERGUGAT XVIII (ANTON SURAHMAT) ;
  - j. TURUT TERGUGAT XIX (YUDA OKTAVIAN KRISENDI) ;
  - k. TURUT TERGUGAT XX (FUAD LATIEF MUSTOFA) ;
  - l. TURUT TERGUGAT XXI (R. BUDI SETIAWAN, ST) ;

Dikeluarkan sebagai Pihak TURUT TERGUGAT dalam perkara *aquo* ;

3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ;

Atau apabila Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa mengadili dan memutus perkara *aquo* memiliki pendapat lain memohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*) ;

## Jawaban Turut Tergugat VIII

### I. DALAM EKSEPSI:



1. EKSEPSI TENTANG ERROR INOBJEKTO

Bahwa sebagaimana ternyata Sertipikat Hak Milik Penggugat objeknya berbeda dengan Sertipikat Turut Tergugat VIII, sebagai berikut:

Bahwa Sertipikat Hak Milik Penggugat No.434/Desa Cimenyan, letak dan objeknya sebagaimana ternyata bukan disitu dengan Sertipikat Hak Milik Turut Tergugat VIII yang tercatat atas nama LYDIA JULIANI WIDHARMA.

Bahwa karena Sertipikat Hak Milik Turut Tergugat VIII Sertipikat Induknya Nomor: 01936/Desa Cimenyan tercatat atas nama LYDIA JULIANI WIDHARMA dan splitzingnya Nomor: 02217/Desa Cimenyan. tercatat atas nama LYDIA JULIANI WIDHARMA juga, beda lokasi dan objek tanah perkara dengan Sertipikat Hak Milik Penggugat No.434/Desa Cimenyan, maka gugatan Penggugat dikategorikan ERROR IN OBJEKTO.

2. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT OBSCUURLIBELS

Bahwa gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, dengan alasan:

IDENTITAS PIHAK, POSITA dan PETITUM KABUR / TIDAK JELAS

- a. Bahwa perhubungan hukum antara DENI SARIPUDIN selaku Turut Tergugat VIII, dikualifisir melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan Para Pihak terkait Identitas Pihak, Posita maupun Petitum sebagaimana dalil yang diuraikan oleh Penggugat untuk tunduk dan taat pada Putusan a quo adalah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.
- b. Bahwa dengan dimasukkannya Turut Tergugat VIII sebagai pihak tersebut tidaklah berdasarkan data yang valid karena diduga Penggugat hanya mengira-ngira dan menduga-duga kedudukan Turut Tergugat VIII sebagai kepala keluarga kemudian dijadikan sebagai pihak dalam perkara aquo.
- c. Bahwa selain itu, di dalam bagian identitas pihak pada gugatan Penggugat halaman 1 hingga 5 angka 1 sampai dengan 26 tertulis Tergugat I hingga Tergugat VIII yang kemudian disusul dengan **Turut Tergugat I** hingga **Turut Tergugat XXIII**, tetapi di posita halaman 42 angka 1 pada pokoknya



didalilkan Turut Tergugat XXIV atas tuduhan menggunakan dananya untuk kepentingan Turut Tergugat III hingga Turut Tergugat XXIV dan angka 2 nya untuk tunduk dan taat terhadap amar putusan, namun demikian petitum halaman 49 angka 13 **tidak menyebut Turut Tergugat XXIV** untuk tunduk dan taat pada putusan. Oleh karenanya secara de facto gugatan penggugat tersebut, mengandung obscuurlibels.

PETITUM GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN TIDAK RINCI

- d. Bahwa petitum gugatan Penggugat halaman 42 angka "2 Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan sebagaimana diuraikan dalam posita diatas", petitum Penggugat semacam itu tidak rinci, padahal hukum FORMIL secara tegas memberikan pedoman bahwa petitum harus rinci.

3. EKSEPSI DALAM GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

Bahwa gugatan Penggugat mengenai "Perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum akibat adanya pelekatan Akta Jual Beli ...", maka untuk menjadi terang, pihak terkait dalam perkara a quo harus ditarik sebagai pihak, yakni:

- a. DRS. SUKANDAR, yang menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 146/Kec.Cimemyan/1994 tanggal 11-01-1994 selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah Kecamatan Cimemyan, Kabupaten Bandung.
- b. E. SUNARYO dalam Akta Jual Beli Nomor 146/Kec.Cimemyan/1994 tanggal 11-01-1994 selaku penjual dan Penggugat selaku Pembeli tanahterperkara.
- c. PPAT Tb. DHANI RAMADHAN, SH, MM, M.Kn. daerah kerja Kabupaten Bandung yang menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 489/2018 tanggal 28 November 2018.
- d. LYDIA JULIANI WIDHARMA dalam Akta Jual Beli Nomor 489/2018 tanggal 28 November 2018 selaku penjual; dan
- e. NOVI WIGATI dalam Akta Jual Beli Nomor 489/2018 tanggal 28 November 2018 selaku pembeli.

Bahwa pihak-pihak tersebut di atas (angka 3 mulai huruf a s.d e) secara hukum harus ditarik sebagai pihak karena selain mempunyai peran yang krusial dan



pertanggungjawaban secara hukum guna menjelaskan. Oleh sebab itu, objek tanah terperkara a quo diindikasikan tidak dapat di eksekusi maka hal ini dibenarkan menurut hukum karena gugatan penggugat dalam perkara a quo terdapat pihak yang tidak digugat.

4. EKSEPSI ERRON INPERSONA

- a. Bahwa karena setelah kami pelajari lebih lanjut materi dan tuntutan dalam gugatan a quo tidak mendapatkan poin-poin dan/atau hal-hal yang membuat Turut Tergugat VIII adanya perhubungan secara hukum dengan Penggugat baik secara langsung maupun tidak langsung apalagi diindikasikan telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**. Adalah tidak memenuhi rasa keadilan apabila Turut Tergugat VIII dituntut sita jaminan atas asset dan harus tunduk serta taat sebagai Para Turut Tergugat terhadap kerugian yang bukan disebabkan danditimbulkannya.
- b. Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah salah dalam menarik pihak, karena DENI SARIPUDIN ditarik sebagai Turut Tergugat VIII adalah keliru (*gemis aanhoeda nigheid*) dengan perkataan lain DENI SARIPUDIN bukanlah orang yang tepat dan tidak memiliki kedudukan serta kapasitas, maka dari itu untuk mengeluarkan DENI SARIPUDIN selaku Turut Tergugat VIII dalam perkara a quo.
- c. Bahwa karena yang ditarik sebagai Turut Tergugat VIII keliru dan salah, maka mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung cacat formil. Oleh karenanya, gugatan a quo bisa dikategorikan sebagai salah menggugat pihak (*ERROR INPERSONA*). Dengan demikian, sebagai konsekwensi logis Turut Tergugat VIII tidak dimasukkan sebagaipihak.

5. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI SEBAGAI SURATGUGAT

- a. Bahwa pada halaman 50 (lima puluh) bagian akhir gugatan Penggugat, Nomor: 286/Pdt.G/2020/PN.Blb Tanggal 16-12-2020 perkara a quo, diberi materai tempel Rp6,000.00 (enam ribu rupiah), terdapat kop surat, cap kantor hukum dan diteken Para Kuasa Penggugat, namun ternyata dalam



materai tempel tersebut tidak diberi tanggal, bulan dan tahun. Padahal bermaterai cukup tersebut telah disediakan kolom oleh pembuat materai untuk diisi dan Penggugat tidak menggunakan kesempatan kolom isian materai tempel tersebut, sehingga jelas timpang antara diterbitkannya surat gugatan tertulis tanggal 14 Desember 2020, dengan materai tempel yang tidakbertanggal.

- b. Bahwa fungsi Bea Materai menurut Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 1985 Tentang Bea Materai sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea materai, yaitu pajak atas dokumen yang dibebankan negara untuk dokumen-dokumen tertentu, secara de facto surat gugat Penggugat tidak memenuhi sebagai surat gugat karena materainya tidak dilengkapi dengan kelengkapan tanggal, bulan dan tahun.

## II. DALAM POKOK PERKARA:

6. Bahwa apa yang telah dijelaskan DALAM EKSEPSI di atas, mohon agar dalil-dalil Turut Tergugat VIII pada bagian Eksepsi tersebut, dianggap bagian yang tidak terpisahkan dari bagian Pokok Perkaraini.
7. Bahwa Turut Tergugat VIII dengan tegas menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil dariPenggugat.
8. Bahwa Turut Tergugat VIII menolak dengan tegas terkait dasar gugatan (*posita/fundamentum petendi*) Penggugat halaman 5 sampai dengan 6 yang pada pokoknya Penggugat adalah pemilik sah secara hukum dari bidang tanah yang telah ber-Sertipikat Hak Milik No.434/Desa Cimenyan luas 2.464 m2 dikaitkan dengan Akta Jual Beli - Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I dan H. OTO BIN ARKASIK selaku penjual serta Tergugat VIII selaku pembeli **ataupun dengan perjanjian-perjanjian lainnya yang timbul berhubungan dengan perkara a quo**, dikarenakan Turut Tergugat VIII denganPenggugat:



- a. Tidak memiliki hubungan hukum yang berkaitan dengan terbitnya perjanjian - perjanjian tertentu terkait dengan objek sengketa atas perkara aquo.
  - b. Tidak menandatangani suatu persetujuan dalam kaitan perbuatan yang ditimbulkan oleh sebab dan akibat dari objek sengketa atas perkara aquo.
  - c. Merasa terkejut dengan adanya panggilan Juru Sita Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A, hal itu karena tidak ada kaitan dengan perkara a quo.
- 9.** Bahwa Turut Tergugat VIII menolak secara tegas dan keras terhadap dalil posita Penggugat halaman 41 angka 1.8 poin 1 dan 2 terlebih bagian petitum halaman 47 angka 13, yang menyatakan:
- “Memerintahkan kepada Turut Tergugat I, sampai dengan Turut Tergugat XXIII untuk tunduk dan taat pada putusan a quo”*
- Bahwa telah jelas diuraikan dimuka Turut Tergugat VIII dengan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum baik itu yang timbul karena perjanjian maupun karena Undang-Undang, dengan ditariknya Turut Tergugat VIII sebagai pihak dalam perkara a quo disebabkan dan dugaan kuat kecenderungan Penggugat dalam penelusuran dan penentuan Turut Tergugat VIII sebagai pihak yang notabene sebagai kepala keluarga. Hal ini merupakan keliru (*gemis aanhoeda nigheid*) dan data yang digunakan tidak valid karena Turut Tergugat VIII bukan orang yang tepat dan tidak memiliki kedudukan serta kapasitas dalam perkara a quo.
- 10.** Bahwa dengan demikian, ditarik-tariknya DENI SARIPUDIN sebagai Turut Tergugat VIII dalam perkara a quo merupakan penarikan selaku pihak yang salah, tidak tepat, sangat mengada-ada dan terlalu berlebihan. Oleh karena itu, untuk mengesampingkan dalil Penggugat dalam perkara aquo.
- 11.** Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak benar dan sangat tidak berdasar hukum, maka dalil Penggugat haruslah ditolak dan tidak dipertimbangkan. Oleh sebab itu, untuk mengeluarkan DENI SARIPUDIN selaku Turut Tergugat VIII dalam perkara aquo.
- 12.** Bahwa untuk selain dan selebihnya Turut Tergugat VIII menolak dalil-dalil



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam perkara a quo, karena tidak berdasarkan faktahukum.

Berdasarkan keseluruhan uraian tersebut di atas, Turut Tergugat VIII mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, untuk menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Turut Tergugat VIII dalam perkara iniseluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tersebut dalam perkara ini tidak dapat diterima (*Niet OntvankelijkVerklaard*).
3. Menghukum dan memerintahkan Penggugat untuk mengeluarkan Turut Tergugat VIII sebagai pihak dari Para Pihak dalam perkaraini.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

## II. DALAM POKOKPERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untukseluruhnya.
2. Menyatakan Turut Tergugat VIII, tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya membebaskan Turut Tergugat VIII dari segala tuntutan hukum.
3. Menghukum dan memerintahkan Penggugat untuk mengeluarkan Turut Tergugat VIII sebagai pihak dari Para Pihak dalam perkaraini.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

At a u :

Apabila Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1 A berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*Ex Aequo Et Bono*).

**Jawaban Turut Tergugat XV:**

Halaman 111 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat XV dalam menyampaikan jawaban, terlebih dahulu menyatakan dengan tegas menolak dan membantah seluruh pendapat, dalil dan segala sesuatu yang diungkapkan Penggugat dalam gugatannya, kecuali secara nyata dan tegas (*due delich*) telah diakui oleh Turut Tergugat XV demi keuntungan Turut Tergugat XV;
2. OBJEK YANG DITEMPATI TURUT TERGUGAT XV, TIDAK ADA HUBUNGANNYA DENGAN OBJEK GUGATAN PENGGUGAT;

Bahwa sebagaimana gugatan Penggugat point 1 (satu) halaman 5 (lima) yang pada intinya mendalilkan: Bahwa tanah yang telah bersertifikat Hak Milik yang terletak di Blok Gantungan, Desa Cimenyan, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 434 Desa Cimenyan, terbit tanggal 20-4-1995, dimana terbitnya sertifikat tersebut berasal dari sebidang tanah milik adat, persil blok Gantungan, asal persil konversi persil no. 115, S.II, C 1990, Gambar Situasi tanggal 23-02-95 No. 3185/1995, luas 2.465 m2 .... dst..., tanah tersebut dijual oleh pemilik asal bernama E. Sunaryo selaku penjual ... dst.

Bahwa dalam halaman 19 s/d halaman 23 (bagian gugatan terhadap Tergugat VIII) dimana Penggugat pada intinya mendalilkan sebagai berikut:

Bahwa sebagaimana telah Penggugat uraikan pada Romawi 1.1 angka 1 sampai dengan angka 13 diatas bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik sah dari tanah yang terletak di blok Gantungan, Desa Cimenyan, Kecamatan Kabupaten Bandung sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 434 Desa Cimenyan, terbit tanggal 20-4-1995, dimana terbitnya sertifikat tersebut berasal dari sebidang tanah milik adat, persil blok Gantungan, asal persil konversi persil no. 115, S.II, C 1990...

dst;

Dst

Dst

Bahwa Tergugat VIII mendasarkan Hak kepemilikan tanahnya dalam perkara ini adalah didasarkan pada adanya Akta Jual Beli-Akta Jual Beli:

Halaman 112 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Akta Jual Beli Nomor 02/CMN/I/2008 ... dst;
2. Dst
3. Dst
4. Akta Jual Beli Nomor 84/CMN/I/2008 ... dst;

Dimana kesemua Akta Jual Beli-Akta Jual Beli tersebut terletak diatas sebidang tanah persil 114 C, D.II Blok Gantungan Kohir Nomor: 1052 seluas kurang lebih 2.590 m2;

Bahwa atas dalil Penggugat tersebut, Turut Tergugat XV sampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa tanah dan bangunan yang ditempati oleh Turut Tergugat XV adalah berada diluar area dari tanah yang sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, baik tanahnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 434 Desa Cimenyan, berdasarkan Akta Jual Beli-Akta Jual Beli Milik Tergugat VIII (EDDY MAKMUNADI) yaitu sebidang tanah persil 114 C, D.II Blok Gantungan Kohir Nomor: 1052 seluas kurang lebih 2.590 m2, MAUPUN bangunan yang dibangun oleh Turut Tergugat III (PT. GRAHA ADI NUGRAHA) Dimana letak tanah dan bangunan yang ditempati Turut Tergugat XV berada disamping luar dari bangunan-bangunan perumahan (Perumahan The Green Padasuka) yang dibangun oleh Turut Tergugat III (PT Graha Adi Nugraha);
2. Bahwa tanah dan bangunan yang dimiliki oleh Turut Tergugat XV adalah tanah asal Hak Milik dari Hira Sirojudin sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 1690/Desa Cimenyan Kabupaten Bandung, dan beralih kepemilikan kepada Turut Tergugat XV adalah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 66/2018 tanggal 19 Januari 2018 yang dibuat oleh Dewi Sriyuniati, SH., Mkn, selaku PPAT;
3. Bahwa adapun bangunan yang sekarang ditempati oleh Turut Tergugat XV adalah bangunan yang dibangun sendiri oleh Turut Tergugat XV, tanpa melibatkan pihak Turut Tergugat III (PT Graha Adi Nugraha);

Halaman 113 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 1690/Desa Cimenyan Kabupaten Bandung atas nama Tururt Tergugat XV, sekarang telah diletakkan Hak Tanggungan sebagaimana Hak Tanggungan Nomor: 06331/2018 peringkat Pertama APHT PPAT Dewi Sri Yuniarti, SH. Mkn Nomor: 471/2018 tanggal 29 Juni 2018, di PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk;
5. Bahwa dikarenakan letak objek serta asal usul kepemilikan atas tanah dan bangunan milik Turut Tergugat XV berbeda dengan letak objek yang telah didalilkan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, maka Turut Tergugat XV memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk mengeluarkan Turut Tergugat XV sebagaimana pihak dalam perkara tersebut;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dengan ini Turut Tergugat XV mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tanggal 16 Desember 2020 ditolak untuk seluruhnya;
2. Mengeluarkan Turut Tergugat XV dalam perkara aquo;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

At a u

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Turut Tergugat XV mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) demi keuntungan Turut Tergugat XV;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, Penggugat telah mengajukan replik tanggal 18 Mei 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap replik Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan duplik masing-masing secara berturut-turut pada tanggal 25 Mei 2021 ;

Halaman 114 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



Menimbang bahwa pihak Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti berupa :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.434 Desa Cimenyan, Gambar Situasi tanggal 23-02-1995, terakhir tertulis atas nama Aaron Tigor Martahi Sihombing, Terbit tanggal 20-04-1995. Di Petakan dalam peta OB Wetan, Lembar 10 Kotak B-3, keadaan tanah: Sebidang tanah kosong, Tanda-tanda batas besi I s/d III berdiri diatasbatas dan memenuhi ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria No. 8/1991, luas 2465 m2. Penunjukan dan Penetapan batas, batas-batas ditunjukkan oleh Jaja Wiharja selaku kuasa tertulis dari pemilik tanah, telah sesuai dengan perubahan batas-batas tanah tersebut diatas setelah dikonversi/didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya diberi tanda (P-1) ;
2. Fotocopy Akta Jual Beli No.146/Kec.Cimenyan/1994, tanggal 11-01-1994 yang dibuat oleh Drs. Sukandar Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanah tersebut dijual oleh pemilik asal bernama E. SUNARYO selaku Penjual dan Aaron Tigor Martahi Sihombing selaku pembeli, Luas 2464 m2 selanjutnya diberi tanda (P-2) ;
3. Fotocopy kwitansi-kwitansi pembayaran tanah-tanah yang berada di Blok Gantungan, Desa Cimenyan, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung, seluas +-10 Ha pada tahun 1992, termasuk didalamnya bidang tanah dalam objek perkara aquo sebesar Rp.1.305.243.950,- antara tergugat I dengan Prof Sahala Parlaungan Sihombing dengan rincian:
  - 3.1. Surat ikatan tanda jual beli, tanggal 1 Oktober 1993 sebesar Rp.1.000.000,-
  - 3.2. Kwitansi pembayaran untuk Pemeriksaan ke KDL,BPN, Desa tanggal 10 Oktober 1993 sebesar Rp.250.000,-
  - 3.3. Tanda terima uang sebagai pembayaran sebagian harga beli tanah seluas +- 117,545 m2, tanggal 7 Oktober 1993 sebesar Rp.100.000.000,-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.4. Tanda terima uang sebagai tambahan pembayaran pendahuluan pembelian tanah di Blok Gantungan, Desa Cimenyan, Kecamatan Cimenyan, Kab. Bandung, sebesar Rp.65.000.000,-.
- 3.5. Surat pernyataan menerima uang sebanyak Rp.200.000.000,-, tanggal 25 Oktober 1993.
- 3.6. Surat pernyataan menerima uang sebanyak Rp.269.817.950,-, tanggal 4 November 1993.
- 3.7. Surat pernyataan menerima uang sebanyak Rp.100.000.000,-, tanggal 13 November 1993.
- 3.8. Surat pernyataan menerima uang sebanyak Rp.3.000.000,-, tanggal 29 Juni 1995.
- 3.9. Surat pernyataan menerima uang sebanyak Rp.1.000.000,-, tanggal 13 November 1993.
- 3.10. Surat pernyataan menerima uang sebanyak Rp.24.000.000,-, tanggal 17 Desember 1993.
- 3.11. Surat pernyataan menerima uang sebanyak Rp.75.000.000,-, tanggal 8 Desember 1993.
- 3.12. Surat pernyataan menerima uang sebanyak Rp.50.000.000,-, tanggal 30 Januari 1993.
- 3.13. Surat pernyataan menerima uang sebanyak Rp.107.396.000,-, tanggal 12 Februari 1994.
- 3.14. Surat pernyataan menerima uang sebanyak Rp.5.000.000,-, tanggal 8 April 1994.
- 3.15. Surat pernyataan menerima uang sebanyak Rp.50.000.000,-, tanggal 10 Maret 1994.
- 3.16. Surat pernyataan menerima uang sebanyak Rp.150.000.000,-, tanggal 10 Maret 1994.
- 3.17. Surat pernyataan menerima uang sebanyak Rp.29.920.000,-, tanggal 8 April 1994.

Halaman 116 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



3.18. Surat pernyataan menerima uang sebanyak Rp.3.832.000,-, tanggal 8 April 1994.

3.19. Surat pernyataan menerima uang sebanyak Rp.20.000.000,-, tanggal 26 April 1994.

3.20. Surat pernyataan menerima uang sebanyak Rp.20.000.000,-, tanggal 29 April 1994.

3.21. Surat pernyataan menerima uang sebanyak Rp.30.028.000,-, tanggal 3 Mei 1994.

Selanjutnya diberi tanda (P-3) ;

4. Fotocopy Pengumuman No.3403/PENG/PT/II/94, tanggal 30 Agustus 1994, oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. BandungKasie. Pengukuran dan Pendaftaran Tanah terhadap: Nama Pemohon: E.Sunaryo, tanah yang dimohon penegasan/pendaftaran Persil 115 S.II Kahir 1990, Luas 2.464 m2 Letaknya Desa Cimenyan, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung, keterangan lain-lain PH.07307-7308/1994,BP. 08670/1994, ajb. Atas nama Aaron Tigor Martahi Sihombing, selanjutnya diberi tanda (P-4) ;
5. Fotocopy Tulisan tangan pengakuan Djaja Wiharja yang diberikan kepada penggugat yang iabeisi tentang data-data tanah a/n Aaron Tigor Martahi Sihombing terletak di Blok Gantungan Desa/Kec. CimenyanKab.Bandung, yang dilampiri Peta. Pada Nomor 1(peta No.52 terlampir) tertulis SHM No 434 Luas 2.465 m2 (tanah adat a/n Sunaryo), dijual ke Aaron Tigor Martahi Sihombing. Dijual lagi oleh Djaja Wiharja pakai Kahir No. 1052 H.OtoArkasik, tahun 2008 kepada: Grup Eddy/Makmunadi/AgusMulyo/Rambert. Dibuatkan 16 AJB. Dengan Harga Rp.110.000/m2, selanjutnya diberi tanda (P-5) ;
6. FotocopySurat Pernyataan, yang dibuat Djaja Wiharja (Tergugat 1) tanggal 02-02-2018 tentang kesiapan Tergugat I untuk menyelesaikan semua tanah-tanah yang bermasalah a/n Keluarga Ibu Ir. Sorta Dame Simatupang Sihombing, terletak di Desa Cimenyan, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, dengan secara bertahap,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selambat-lambatnya pada bulan akhir Juli 2018 sudah diselesaikan, selanjutnya diberi tanda (P-6) ;

7. 7.1 Fotocopy Akta Jual Beli No. 02/CMN//I/2008, yang dibuat oleh Achmat

Kosasih Sip. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 3 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama almarhum H Oto Bin Arkasik yang mendapatkan persetujuan dari H. Erum sebagai Istri, selaku penjual dan Eddy Makmunadi selaku pembeli.

7.2 Fotocopy Akta Jual Beli No. 03/CMN//I/2008, yang dibuat oleh Achmat Kosasih

Sip. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 3 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama almarhum H Oto Bin Arkasik yang mendapatkan persetujuan dari H. Erum sebagai Istri, selaku penjual dan Eddy Makmunadi selaku pembeli.

7.3 Fotocopy Akta Jual Beli No. 19/CMN//I/2008, yang dibuat oleh Achmat Kosasih

Sip. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama almarhum H Oto Bin Arkasik yang mendapatkan persetujuan dari H. Erum sebagai Istri, selaku penjual dan Eddy Makmunadi selaku pembeli.

7.4 Fotocopy Akta Jual Beli No. 20/CMN//I/2008, yang dibuat oleh Achmat Kosasih

Sip. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama almarhum H Oto Bin Arkasik yang mendapatkan persetujuan dari H. Erum sebagai Istri, selaku penjual dan Eddy Makmunadi selaku pembeli.

7.5 Fotocopy Akta Jual Beli No. 21/CMN//I/2008, yang dibuat oleh Achmat Kosasih

Sip. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijual oleh yang bernama almarhum H Oto Bin Arkasik yang mendapatkan persetujuan dari H. Erum sebagai Istri, selaku penjual dan Eddy Makmunadi selaku pembeli.

7.6 Fotocopy Akta Jual Beli No. 27/CMN//I/2008, yang dibuat oleh Achmat Kosasih Sip. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 14 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama almarhum H Oto Bin Arkasik yang mendapatkan persetujuan dari H. Erum sebagai Istri, selaku penjual dan Eddy Makmunadi selaku pembeli.

7.7 Fotocopy Akta Jual Beli No. 28/CMN//I/2008, yang dibuat oleh Achmat Kosasih Sip. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 14 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama almarhum H Oto Bin Arkasik yang mendapatkan persetujuan dari H. Erum sebagai Istri, selaku penjual dan Eddy Makmunadi selaku pembeli.

7.8 Fotocopy Akta Jual Beli No. 40/CMN//I/2008, yang dibuat oleh Achmat Kosasih Sip. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama almarhum H Oto Bin Arkasik yang mendapatkan persetujuan dari H. Erum sebagai Istri, selaku penjual dan Eddy Makmunadi selaku pembeli.

7.9 Fotocopy Akta Jual Beli NNo.41/CMN//I/2008, yang dibuat oleh Achmat Kosasih Sip. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama almarhum H Oto Bin Arkasik yang mendapatkan persetujuan dari H. Erum sebagai Istri, selaku penjual dan Eddy Makmunadi selaku pembeli.

7.10 Fotocopy Akta Jual Beli No. 42/CMN//I/2008, yang dibuat oleh Achmat Kosasih Sip. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama almarhum H Oto Bin Arkasik yang mendapatkan persetujuan dari H. Erum sebagai Istri, selaku penjual dan Eddy Makmunadi selaku pembeli.

7.12 Fotocopy Akta Jual Beli No. 64/CMN//I/2008, yang dibuat oleh Achmat Kosasih Sip. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 21 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama almarhum H Oto Bin Arkasik yang mendapatkan persetujuan dari H. Erum sebagai Istri, selaku penjual dan Eddy Makmunadi selaku pembeli.

7.13 Fotocopy Akta Jual Beli No. 82/CMN//I/2008, yang dibuat oleh Achmat Kosasih Sip. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama almarhum H Oto Bin Arkasik yang mendapatkan persetujuan dari H. Erum sebagai Istri, selaku penjual dan Eddy Makmunadi selaku pembeli.

7.14 Fotocopy Akta Jual Beli No.83/CMN//I/2008, yang dibuat oleh Achmat Kosasih Sip. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama almarhum H Oto Bin Arkasik yang mendapatkan persetujuan dari H. Erum sebagai Istri, selaku penjual dan Eddy Makmunadi selaku pembeli.

7.15 Fotocopy Akta Jual Beli No. 84/CMN//I/2008, yang dibuat oleh Achmat Kosasih Sip. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama almarhum H Oto Bin Arkasik yang mendapatkan persetujuan dari H. Erum sebagai Istri, selaku penjual dan Eddy Makmunadi selaku pembeli, selanjutnya diberi tanda (P-7) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat Djaja Wiharja (Tergugat 1) tanggal 22-02-2018 selanjutnya diberi tanda (P-8)

9. Fotocopy Catatan Peruntukan Luas Tanah Kavling Siap Bangun/Efektif Di Tanah Adat Persil 114 C. D II Kohir No. 1052 Dari Luas  $\pm$  2.590 m<sup>2</sup>, yang didapat Penggugat dari Tergugat 1. Dari luas tanah kavling siap bangun tersebut terdapat juga gambar situasi tanah yang sama persis dengan gambar situasi bidang tanah penggugat yang terdapat dalam sertifikat penggugat yang telah dikavling-kavling menjadi 16 kavling, selanjutnya diberi tanda (P-9) ;

10.10.1. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA Nomor:

117/Pdt.G/2019/PN.Blb, tanggal 19 Desember 2019.

10.2. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 344/PDT/2020/PDT.BDG,

tanggal 4 Agustus 2020, selanjutnya diberi tanda (P-10) ;

11.11.1 Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA Nomor:

117/Pdt.G/2019/PN.Blb, tanggal 19 Desember 2019.

11.2. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 344/PDT/2020/PDT.BDG, tanggal 4 Agustus 2020.

Selanjutnya diberi tanda (P-11) ;

Fotocopy bukti surat bertanda dari P-1 s.d P-11 tersebut telah bermeterai cukup, dan bukti P-2 P-3.1 s.d P-3.21, P-4, P-6, P-7, P-8, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, untuk bukti P-5, P-9, P-10 dan P-11 dicocokkan dengan Fotocopy lalu bukti surat tersebut diperlihatkan kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat selanjutnya bukti asli dan pbandingnya dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat dalam perkara ini tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya Para Tergugat I, IV dan VIII juga telah mengajukan bukti berupa :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Tergugat I dan IV Djaja Wiharja Nik: 3204.0621.0160.0006, selanjutnya diberi tanda (T.I-IV-1) ;

Halaman 121 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb

#### 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

2. Fotocopy Surat Keterangan Keluarga Otto bin Arkasih yang dibuat pada tanggal 30 Desember 2020, selanjutnya diberi tanda (T.I-IV-2) ;
3. Fotocopy Akta Jual beli (AJB) No.683/Kec.Cimencyan /1993 E. Sunaryo selaku penjual dengan Djaja Wiharja, selanjutnya diberi tanda (T.I-IV-3) ;

Fotocopy bukti surat bertanda dari (T.I,IV, -1) sampai dengan (T.I,IV,-3) tersebut telah bermeterai cukup, dan bukti telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, lalu bukti surat tersebut diperlihatkan kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dan Penggugat selanjutnya bukti asli dan pembandingnya dikembalikan kepada Tergugat I dan IV ;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya Para Tergugat, II.III.V.VI dan VII juga telah mengajukan bukti berupa :

1. Fotocopy Surat Keterangan Kematian atas nama H.Oto bin Arkasik (wafat tanggal 10 Maret 2019 di usia 99 tahun), selanjutnya diberi tanda (T.II,III,V,VI,VII-1) ;
2. Fotocopy Surat Keterangan Kematian atas nama Almarhumah Hj. Erum binti Marjukinyang wafat tanggal 14 Oktober 2013 dalam usia 76 tahun, selanjutnya diberi tanda (T.II,III,V,VI,VII-2) ;
3. Fotocopy Surat Pernyataan Waris, tertanggal 15 Maret 2019 yang diketahui oleh Ketua RT, Ketua RW, Kepala Desa Cimencyan, dan Camat Kecamatan Cimencyan, selanjutnya diberi tanda (T.II,III,V,VI,VII-3) ;

Fotocopy bukti surat bertanda dari (T.II,III,V,VI,VII-1) sampai dengan (T.II,III,V,VI,VII-3) tersebut telah bermeterai cukup, dan bukti telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, lalu bukti surat tersebut diperlihatkan kepada Para Tergugat, Para Turut Tergugat dan Penggugat selanjutnya bukti asli dan pembandingnya dikembalikan kepada Tergugat

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya Tergugat VIII juga telah mengajukan bukti berupa :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Tergugat VIII, Eddy Makmunadi Nik: 3273.1607.0961.1001, selanjutnya diberi tanda (T.VIII-1)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Surat Keterangan Keluarga Otto bin Arkasih yang dibuat pada tanggal 30 Desember 2020, selanjutnya diberi tanda (T.VIII-2) ;
3. Fotocopy berwarna denah lokasi sebanyak 16 bidang tanah, yang telah dibeli oleh Tergugat VIII/Eddy Makmunadi dari Otto Bin Arkasih, dan telah dijual kembali kepada bapak Rambert Gandaputra, selanjutnya diberi tanda (T.VIII-3) ;
4. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Otto Arkasih dan istrinya Ibu Erum selaku Penjual dan Tergugat VIII/Eddy Makmunadi selaku Pembeli, selanjutnya diberi tanda (T.VIII-4) ;
5. Fotocopy Letter C Desa atas nama Otto bin Arkasih Persil 114c D.II Kohir 1052, yang telah dilegalisir oleh Kepala Desa Cimenyan (Rukman), Kec Cimenyan, Kabupaten Bandung, selanjutnya diberi tanda (T.VIII-5) ;
6. Fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan Induk atas nama Otto Arkasih dengan Nomor SPPT (NOP): 32.06.280.007.027.-0078.0, dan bukti pembayaran Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tanggal 31 Agustus 2007, selanjutnya diberi tanda (T.VIII-6)
7. Fotocopy Akta Jual Beli (AJB) No. 02/CMN//2008, antara Otto Arkasih selaku Penjual atau Pihak Pertama dengan Eddy Makmunadi (Tergugat VIII) selaku Pembeli atau Pihak Kedua, atas sebidang tanah seluas 130 m2, yang terletak di Blok Gantungan Persil 114c.D.II, Desa Cimenyan, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Cimenyan Achmad Kosasih, Sip. Pada hari Kamis tanggal 03 Januari 2008, selanjutnya diberi tanda (T.VIII-7) ;
8. Fotocopy Akta Jual Beli (AJB) No. 03/CMN//2008, antara Otto Arkasih selaku Penjual atau Pihak Pertama dengan Eddy Makmunadi (Tergugat VIII) selaku Pembeli atau Pihak Kedua, atas sebidang tanah seluas 125 m2, yang terletak di Blok Gantungan Persil 114c.D.II, Desa Cimenyan, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Cimenyan Achmad Kosasih Sip. Pada hari Kamis tanggal 03 Januari 2008, selanjutnya diberi tanda (T.VIII-8) ;

Halaman 123 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopy Akta Jual Beli (AJB) No. 19/CMN//2008, antara Otto Arkasih selaku Penjual atau Pihak Pertama dengan Eddy Makmunadi (Tergugat VIII) selaku Pembeli atau Pihak Kedua, atas sebidang tanah seluas 105 m2, yang terletak di Blok Gantungan Persil 114c.D.II, Desa Cimenyan, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Cimenyan Achmad Kosasih, Sip. Pada hari Senin tanggal 07 Januari 2008, selanjutnya diberi tanda (T.VIII-9) ;
10. Fotocopy Akta Jual Beli (AJB) No. 20/CMN//2008, antara Otto Arkasih selaku Penjual atau Pihak Pertama dengan Eddy Makmunadi (Tergugat VIII) selaku Pembeli atau Pihak Kedua, atas sebidang tanah seluas 100 m2, yang terletak di Blok Gantungan Persil 114c.D.II, Desa Cimenyan, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Cimenyan Achmad Kosasih, Sip. Pada hari Senin tanggal 07 Januari 2008, selanjutnya diberi tanda (T.VIII-10) ;
11. Fotocopy Akta Jual Beli (AJB) No. 21/CMN//2008, antara Otto Arkasih selaku Penjual atau Pihak Pertama dengan Eddy Makmunadi (Tergugat VIII) selaku Pembeli atau Pihak Kedua, atas sebidang tanah seluas 140 m2, yang terletak di Blok Gantungan Persil 114c.D.II, Desa Cimenyan, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Cimenyan Achmad Kosasih, Sip. Pada hari Senin tanggal 07 Januari 2008, selanjutnya diberi tanda (T.VIII-11) ;
12. Fotocopy Akta Jual Beli (AJB) No. 27/CMN//2008, antara Otto Arkasih selaku Penjual atau Pihak Pertama dengan Eddy Makmunadi (Tergugat VIII) selaku Pembeli atau Pihak Kedua, atas sebidang tanah seluas 150 m2, yang terletak di Blok Gantungan Persil 114c.D.II, Desa Cimenyan, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Cimenyan Achmad Kosasih, Sip. Pada hari Senin tanggal 14 Januari 2008, selanjutnya diberi tanda (T.VIII-12) ;

Halaman 124 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotocopy Akta Jual Beli (AJB) No. 28/CMN//2008, antara Otto Arkasih selaku Penjual atau Pihak Pertama dengan Eddy Makmunadi (Tergugat VIII) selaku Pembeli atau Pihak Kedua, atas sebidang tanah seluas 125 m2, yang terletak di Blok Gantungan Persil 114c.D.II, Desa Cimenyan, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Cimenyan Achmad Kosasih, Sip. Pada hari Senin tanggal 14 Januari 2008, selanjutnya diberi tanda (T.VIII-13) ;
14. Fotocopy Akta Jual Beli (AJB) No. 40/CMN//2008, antara Otto Arkasih selaku Penjual atau Pihak Pertama dengan Eddy Makmunadi (Tergugat VIII) selaku Pembeli atau Pihak Kedua, atas sebidang tanah seluas 125 m2, yang terletak di Blok Gantungan Persil 114c.D.II, Desa Cimenyan, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Cimenyan Achmad Kosasih, Sip. Pada hari Rabu tanggal 16 Januari 2008, selanjutnya diberi tanda (T.VIII-14) ;
15. Fotocopy Akta Jual Beli (AJB) No. 41/CMN//2008, antara Otto Arkasih selaku Penjual atau Pihak Pertama dengan Eddy Makmunadi (Tergugat VIII) selaku Pembeli atau Pihak Kedua, atas sebidang tanah seluas 125 m2, yang terletak di Blok Gantungan Persil 114c.D.II, Desa Cimenyan, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Cimenyan Achmad Kosasih, Sip. Pada hari Rabu tanggal 16 Januari 2008, selanjutnya diberi tanda (T.VIII-15) ;
16. Fotocopy Akta Jual Beli (AJB) No. 42/CMN//2008, antara Otto Arkasih selaku Penjual atau Pihak Pertama dengan Eddy Makmunadi (Tergugat VIII) selaku Pembeli atau Pihak Kedua, atas sebidang tanah seluas 125 m2, yang terletak di Blok Gantungan Persil 114c.D.II, Desa Cimenyan, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Cimenyan Achmad Kosasih, Sip. Pada hari Rabu tanggal 16 Januari 2008, selanjutnya diberi tanda (T.VIII-16) ;

Halaman 125 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Fotocopy Akta Jual Beli (AJB) No. 64/CMN//2008, antara Otto Arkasih selaku Penjual atau Pihak Pertama dengan Eddy Makmunadi (Tergugat VIII) selaku Pembeli atau Pihak Kedua, atas sebidang tanah seluas 110 m2, yang terletak di Blok Gantungan Persil 114c.D.II, Desa Cimenyan, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Cimenyan Achmad Kosasih, Sip. Pada hari Rabu tanggal 16 Januari 2008, selanjutnya diberi tanda (T.VIII-17) ;
18. Fotocopy Akta Jual Beli (AJB) No. 65/CMN//2008, antara Otto Arkasih selaku Penjual atau Pihak Pertama dengan Eddy Makmunadi (Tergugat VIII) selaku Pembeli atau Pihak Kedua, atas sebidang tanah seluas 130 m2, yang terletak di Blok Gantungan Persil 114c.D.II, Desa Cimenyan, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Cimenyan Achmad Kosasih, Sip. Pada hari Senin tanggal 21 Januari 2008, selanjutnya diberi tanda (T.VIII-18) ;
19. Fotocopy Akta Jual Beli (AJB) No. 82/CMN//2008, antara Otto Arkasih selaku Penjual atau Pihak Pertama dengan Eddy Makmunadi (Tergugat VIII) selaku Pembeli atau Pihak Kedua, atas sebidang tanah seluas 135 m2, yang terletak di Blok Gantungan Persil 114c.D.II, Desa Cimenyan, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Cimenyan Achmad Kosasih, Sip. Pada hari Jumat tanggal 25 Januari 2008, selanjutnya diberi tanda (T.VIII-19) ;
20. Fotocopy Akta Jual Beli (AJB) No. 83/CMN//2008, antara Otto Arkasih selaku Penjual atau Pihak Pertama dengan Eddy Makmunadi (Tergugat VIII) selaku Pembeli atau Pihak Kedua, atas sebidang tanah seluas 125 m2, yang terletak di Blok Gantungan Persil 114c.D.II, Desa Cimenyan, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Cimenyan Achmad Kosasih, Sip. Pada hari Jumat tanggal 25 Januari 2008, selanjutnya diberi tanda (T.VIII-20) ;

Halaman 126 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Fotocopy Akta Jual Beli (AJB) No. 84/CMN/II/2008, antara Otto Arkasih selaku Penjual atau Pihak Pertama dengan Eddy Makmunadi (Tergugat VIII) selaku Pembeli atau Pihak Kedua, atas sebidang tanah seluas 125 m2, yang terletak di Blok Gantungan Persil 114c.D.II, Desa Cimenyan, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Cimenyan Achmad Kosasih, Sip. Pada hari Jumat tanggal 25 Januari 2008, selanjutnya diberi tanda (T.VIII-21) ;
22. Fotocopy Akta Jual Beli (AJB) No. 63/CMN/II/2008, antara Otto Arkasih selaku Penjual atau Pihak Pertama dengan Eddy Makmunadi (Tergugat VIII) selaku Pembeli atau Pihak Kedua, atas sebidang tanah seluas 125 m2, yang terletak di Blok Gantungan Persil 114c.D.II, Desa Cimenyan, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Cimenyan Achmad Kosasih, Sip. Pada hari Senin tanggal 21 Januari 2008, selanjutnya diberi tanda (T.VIII-22) ;

Fotocopy bukti surat bertanda dari T.VIII-1 sampai dengan T.VIII-22 tersebut telah bermeterai cukup, dan bukti telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.VIII-3, T.VIII-4, T.VIII-5, T.VIII-6, T.VIII-7, T.VIII-8, T.VIII-11, T.VIII-12, T.VIII-17, T.VIII-19 dicocokkan dengan fotocopy lalu bukti surat tersebut diperlihatkan kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dan Penggugat selanjutnya bukti asli dan pembandingnya dikembalikan kepada Tergugat VIII ;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya Turut Tergugat V juga telah mengajukan bukti berupa :

1. Fotocopy Akta Jual Beli No.385/2014, antara Rambert Gandaputra selaku Penjual atau Pihak Pertama dengan Mamal Maulana (Turut Tergugat V) selaku Pembeli atau Pihak Kedua, atas sebidang tanah seluas 100 m2, yang terletak di Blok Gantungan Persil 114c D.II Kohir 1052, Desa Cimenyan, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Deni Subarno Sh., MKn. Pada hari Jumat tanggal 31 Oktober 2014, selanjutnya diberi tanda (TT-V.1);

Halaman 127 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1320/Kel.Cimencyan, NIB: 10.14.05.07.02853, Surat Ukur Tgl. 02/03/2010, No. 0012/2010, luas 100 m2 yang terletak di Blok Gantungan Persil 114c D.II Kohir 1052, Desa Cimencyan, Kabupaten Bandung, yang dibebani Hak Tanggungan Nomor 00277/2015, peringkat pertama APHT PPAT Deni Subarno Sh., MKn. Tanggal 19/12/2014, atas nama Pt. Bank Tabungan Negara (Persero)Tbk, selanjutnya diberi tanda (TT-V.2);

Fotocopy bukti surat bertanda dari TT.V-1 sampai dengan TT.V-2tersebut telah bermeterai cukup, dan bukti telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, lalu bukti surat tersebut diperlihatkan kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dan Penggugat selanjutnya bukti asli dan pbandingnya dikembalikan kepada Turut Tergugat V;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya Turut Tergugat, VIII juga telah mengajukan bukti berupa:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Deni Saripudin, selanjutnya diberi tanda (TT.VIII-1) ;
2. Fotocopy Kartu Keluarga Nomor: 3204071712130002, selanjutnya diberi tanda (TT.VIII-2) ;
3. FotocopyAkta Jual Beli Nomor 489/2018 Tanggal 28 November 2018, selanjutnya diberi tanda (TT.VIII-3) ;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 02217/Desa Cimencyan, selanjutnya diberi tanda (TT.VIII-4) ;
5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 01936/Desa Cimencyan, selanjutnya diberi tanda (TT.VIII-5) ;

Fotocopy bukti surat bertanda dari TT.VIII-1 sampai dengan TT.VIII-5tersebut telah bermeterai cukup, dan bukti telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, lalu bukti surat tersebut diperlihatkan kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dan Penggugat selanjutnya bukti asli dan pbandingnya dikembalikan kepada Turut Tergugat VIII ;

Halaman 128 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya Turut TergugatX juga telah mengajukan bukti berupa :

1. Fotocopy Akta Jual Beli No.124/2014, antara RambertGandaputra selaku penjual atau pihak Pertama dengan Novi Astriani istri dari (Turut Tergugat X) selaku Pembeli atau Pihak Kedua, atas sebidang tanah seluas 110 m2 yang terletak di Blok Gantungan Persil 114c DII Kohir 1052, Desa Cimenyan, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Deni Subarno, Sh., MKn. Pada hari Rabu Tanggal 8 April 2015, selanjutnya diberi tanda (TT-X.3) ;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1414/Kel.Cimenyan, NIB: 10.14.05.07.02969, Surat Ukur Tgl. 27/04/2011, No. 0298/2011, luas 125 m2 yang terletak di Blok Gantungan Persil 114c D.II Kohir 1052, Desa Cimenyan, Kabupaten Bandung, yang dibebani Hak Tanggungan Nomor 06165/2015, peringkat pertama APHT PPAT Deni Subarno Sh., MKn. Tanggal 03/07/2015, atas nama Pt. Bank Tabungan Negara (Persero)Tbk, selanjutnya diberi tanda (TT.X.4) ;  
Fotocopy bukti surat bertanda TT.X.3 dan TT.X-4tersebut telah bermeterai cukup, dan bukti telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, lalu bukti surat tersebut diperlihatkan kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dan Penggugat selanjutnya bukti asli dan pbandingnya dikembalikan kepada Turut Tergugat X ;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya Turut Tergugat, XII juga telah mengajukan bukti berupa :

1. Fotocopy Akta Jual Beli No.43/2015, antara RambertGandaputra selaku penjual atau pihak Pertama denganAgung Dewandaru ST., M.Sc. (Turut Tergugat XII) selaku Pembeli atau Pihak Kedua, atas sebidang tanah seluas 125 m2 yang terletak di Blok Gantungan Persil 114c DII Kohir 1052, Desa Cimenyan, Kec. Cimenyan, Kab. Bandung, yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Deni Subarno, Sh., MKn. Pada hari Rabu Tanggal 2 Februari 2015, selanjutnya diberi tanda (TT-XII.5) ;

Halaman 129 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb

#### 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

2. TT.XII6 Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1312/Kel.Cimemyan, NIB: 10.14.05.07.02828, Surat Ukur Tgl. 31/12/2009, No. 00100/2009, luas 110 m2 yang terletak di Blok Gantungan Persil 114c D.II Kohir 1052, Desa Cimemyan, Kabupaten Bandung, yang dibebani Hak Tanggungan Nomor 03419/2015, peringkat pertama APHT PPAT Deni Subarno Sh., MKn. Tanggal 01/04/2015, atas nama Pt. Bank Tabungan Negara (Persero)Tbk, selanjutnya diberi tanda (TT-XII.6) ;  
Fotocopy bukti surat bertanda TT.XII.5 dan TT.XII-6 tersebut telah bermeterai cukup, dan bukti telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, lalu bukti surat tersebut diperlihatkan kepada Para Tergugat I IV VIII dan Para Turut Tergugat dan Penggugat selanjutnya bukti asli dan pbandingnya dikembalikan kepada Turut Tergugat XII ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Jawabannya selain bukti surat Tergugat I, IV dan VIII telah mengajukan saksi 4 (empat) orang saksi, yang sebelum memberikan keterangan telah disumpah sesuai dengan agamanya masing-masing, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. **UU SUHAYA** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;
  - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I dan IV dari sejak kecil karena tinggal satu kampung tetapi saya tidak tinggal di blok Gantungan, hanya saksi sering bertemu dengan Tergugat I dan IV untuk membicarakan jual beli tanah karena Tergugat VIII kalau mau membeli tanah suka memanggil saksi untuk dijadikan saksi dalam jual beli tanah.
  - Bahwa saksi dipanggil oleh Pak Eddy Makmunadi untuk menjadi saksi dalam jual beli tanah yang di blok Gantungan Desa Cimeunyan sebagaimana dalam peta lokasi tersebut (bukti T.VIII-3) antara Pak Oto sebagai penjual dengan Pak Eddy Makmunadi sebagai pembeli ;
  - Bahwa saksi tahu kalau tanah yang dibeli oleh Pak Eddy Makmunadi itu tanah kepunyaannya Pak Oto karena pada waktu transaksi jual beli saksi melihat aktanya tertulis dari Pak Oto ke Pak Eddy Makmunadi ;
  - Bahwa setelah ditunjukkan Peta lokasi bukti T.VIII-3 tanah yang dibeli oleh Pak Eddy Makmunadi lokasinya yang warna hijau toska ;

Halaman 130 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa batas-batas tanahnya sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Solokan dan pemukiman ;
  - Sebelah Selatan : tanah Pak Nandang Kardan;
  - Sebelah barat : tanah Pak Nandang Kardan sekarang jalan ;
  - Sebelah Timur : Solokan dan pemukiman warga ;
- Bahwa saksi memperantarai jual beli antara Pak Oto dengan Pak Eddy Makmunadi pada tahun 2005 ;
- Bahwa Pak Eddy Makmunadi menyuruh saksi untuk menguruskan jual beli tanah tersebut Karena Pak Eddy itu jarang ditempat sering jualan tape keluar kampung, jadi Pak Eddy menitipkan tanahnya kepada saya dan saksi yang suka ngontrol tanah itu ;
- Bahwa pada waktu jual beli tanah Pak Oto masih hidup dan pak Oto sendiri yang menawarkan tanah itu ke Pak Eddy Makmunadi, katanya itu beli tanah abah, tetapi kesannya saksi tidak tahu/transaksinya karena jual belinya dilanjutkan ke Notaris ;
- Bahwa kondisi tanah pada saat dijual oleh Pak Oto tanah iti masih kosong tapi ada mata air yang terus keluar ;
- Bahwa saksi tahu lokasi dan batas-batasnya dan ciri-ciri dari batas tanah tersebut ;
- Bahwa Setelah tanah itu dijual kepada Pak Eddy Makmunadi, tidak ada orang yang mengklaim sebagai pemilik dari tanah tersebut .
- Bahwa setelah tanah itu dibeli oleh Pak Eddy Makmunadi, kira-kira tahun 2008 dijual kepada Pak Rambert dan posisi tanah waktu itu masih tetap begitu belum digarap.
- Bahwa saksi tidak tahu dengan Pak E. Sunaryo yang kata orang yang menjual tanah itu ke Pak Aaron Tigor Martahi Sihombing setahu saksi tanah itu asalnya kepunyaan Pak Oto ;

Halaman 131 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pekerjaan Pak Djaja Wiharja sulit dikatakan katanya Makelar tetapi dalam memperantarai jual beli katanya banyak yang dirugikan dan ada 11 (sebelas) orang yang dirugikan itu ;
- Bahwa Setahu saksi jual belinya itu berulang-ulang tidak sekaligus, dengan pembayarannya dicicil dan Pak Oto menjual tanah tersebut tidak sekaligus, kadang Pak Oto perlu bahan bangunan minta kepada Pak Eddy lalu diperhitungkan dengan penjualan tanah tersebut.
- Bahwa saksi pernah mendengar nama Damini bukan Tarkni dan tanahnya itu disebelah timur sedangkan tanahnya Pak Duki sekarang sudah dibeli oleh Pak Nandang Kardan ;
- Bahwa sebelum dijual tanah Pak Oto itu ada yang menggarap oleh warga diantaranya oleh Pak Uju dia itu suruhannya Pak Jaja ;
- Bahwa Tanah itu sekarang sudah dibikin Perumahan, batasnya sebelah barat Solokan kecil.
- Bahwa pada waktu jual beli antara Pak Oto dengan Pak Edi, saksi tidak berhubungan langsung dengan Pak Oto, saksi hanya pernah dipanggil oleh Pak Eddy Makmunadi yang memberitahu kalau dia sudah membeli tanah Pak Oto terserah mau ditanami apa hanya titip saja, kalau dengan Pak Otonya saksi ya tidak pernah ketemu.
- Bahwa diatas tanah itu sekarang sudah dibangun perumahan setelah tanah itu dibeli oleh Pak Rambert pada tahun 2018 tetapi saksi tidak tahu jumlah rumah yang berdiri disitu ;

2. **AGUS MULYO SANTOSO** tanpadisumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tidak kenal kepada Penggugat dan Para Tergugat serta Para Turut Tergugat tidak ada hubungan pekerjaan;
- Bahwa sebagai karyawan di Perusahaannya Pak Rambert, yaitu PT.Graha Adi Cipta Nugraha bergerak dibidang Perumahan Green Padasuka Komisarisnya

Halaman 132 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah Pak Rambert Ganda Putra sedangkan Direksinya Ny. Lidya sesuai dengan Akta pendiriannya ;

- Bahwa saksi bekerja PT.Graha Adi Cipta Nugraha sebagai pengembang di Green Padasuka sejak tahun 2008, tapi bukan pengembang yang menjadi objek sengketa ;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa termasuk ke Perumahan The Green Padasuka dengan istilah blok Plain Padasuka;
- Bahwa setahu saksi, tanah yang menjadi objek sengketa itu tanahnya dibeli atas nama pribadi yaitu Pak Rambert Gandaputra bukan atas nama Perusahaan, dan belinya dari Pak Eddy Makmunadi yaitu pada tahun 2013
- Bahwa setahu saksi mengenai surat-surat tanah itu sekarang sudah berubah menjadi 16 buah SHM, awalnya atas nama Eddy Makmunadi tetapi setelah dibeli oleh Pak Rambert Gandaputra langsung dibalik nama ke Pak Rambert Gandaputra ;
- Bahwa pada waktu tanah itu dibeli oleh Pak Rambert Gandaputra, tanah itu berupa rawa-rawa tanah kosong tapi berlumpur ;
- Bahwa batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : saluran;
  - Sebelah Selatan : tanah Pak Nandang ;
  - Sebelah Barat : Saluran;
  - Sebelah timur : tanah Pak Nandang ;
- Bahwa setelah tanah itu dibeli oleh Pak Rambert Gandaputra tidak langsung dibangun, tetapi perumahan itu dimulai dengan pematangan lahan yaitu pada tahun 2014 dan pada saat pematangan lahan waktu itu tidak ada orang yang komplein sampai pembangunan rumah-rumah itu ;
- Bahwa rumah – rumah yang telah dibangun tersebut sudah dijual kepada konsumen pada tahun 2014 dengan cara kredit perbangkan dan KPR, dan SHM nya kebanyakan sekarang ada di Bank karena mereka mencicil sampai sekarang itu rata-rata sudah 6(enam) tahunan ;

Halaman 133 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Para Turut Tergugat dalam perkara ini tidak semua ada jual beli dengan Pak Rambert Gandaputra, diantaranya yaitu :
  - **Ferry Ferdian Syahrielsujaji**, Tidak ada jual beli dengan Pak Rambert Gandaputra ;
  - **Mamal Maulana**, ada jual beli dengan Pak Rambert Gandaputra ;
  - **Bayu Santiko Adi**, Tidak ada jual beli dengan Pak Rambert Gandaputra
  - **Maruba Sinaga**, Tidak ada jual beli dengan Pak Rambert Gandaputra
  - **Deni Saripudin**, Tidak ada jual beli dengan Pak Rambert Gandaputra
  - **Rachmat**, Tidak ada jual beli dengan Pak Rambert Gandaputra ;
  - **Stephanus Widiyanto**, Tidak ada jual beli dengan Pak Rambert Gandaputra tetapi yang ada jual beli itu istrinya ;
  - **Joseph Cosmasyatta Siddi Widyasto**, ada jual beli dengan Pak Rambert Gandaputra ;
  - **Agung Dewandaru, St., M.Sc**, ada jual beli dengan Pak Rambert Gandaputra ;
  - **Dr. Gilang Prama Nugraha**, Tidak ada jual beli dengan Pak Rambert Gandaputra ;
  - **Me Subrata**, Tidak ada jual beli dengan Pak Rambert Gandaputra ;
  - **Rachmat Abadi**, Tidak ada jual beli dengan Pak Rambert Gandaputra
  - **Gemilang Wibisana**, Tidak ada jual beli dengan Pak Rambert Gandaputra;
  - **Alex Broto Suseno**, Tidak ada jual beli dengan Pak Rambert Gandaputra ;
  - **Anton Surahmat**, Tidak ada jual beli dengan Pak Rambert Gandaputra

Halaman 134 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb

#### 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)



- **Yuda Oktavian Krisendi**, Tidak ada jual beli dengan Pak Rambert Gandaputra ;
  - **Fuad Latief Mustofa**, Tidak ada jual beli dengan Pak Rambert Gandaputra
  - **R. Budi Setiawan, St**, Tidak ada jual beli dengan Pak Rambert Gandaputra;
  - **Deri Suherlan**, Tidak ada jual beli dengan Pak Rambert Gandaputra ;
  - **Bank Bri Agro Kantor Cabang**,ada juga yang transaksi di BRI sebagian dan yang lainnya kreditnya di BTN ;
  - Bahwa tanah yang dibeli oleh Pak Rambert Gandaputra tersebut atas nama perorangan atau atas nama Pak Rambert, atas nama perorangan bukan atas nama PT, tapi keseluruhan dibeli oleh Pak Rambert Gandaputra ;
  - Bahwa yang sudah dibangun itu ada 15 SHM karena yang 1(satu) itu untuk Fasilitas Umum ;
  - Bahwa hubungan hukum PT. Graha Adi Cipta Nugraha dengan Green Padasuka pada tahun 2018 PT. Graha Adi Cipta Nugraha baru membangun tetapi yang dibangun bukan rumah-rumah yang menjadi objek sengketa tetapi kalau rumah yang menjadi objek sengketa sekarang itu dibangun oleh Pak Rambert pribadi ;
  - Bahwa PT. Graha Adi Cipta Nugraha didirikan pada tahun 2011, dan Pak Rambert sebagai Komisarisnya dan saya waktu itu bekerja sebagai karyawan pribadi Pak Rambert bukan atas nama perusahaan dan saya juga digaji oleh Pak Rambert pribadi;
  - Bahwa Tanah yang dibeli dari Pak Eddy Makmunadi sudah dibaliknama ke Pak Rambert Gandaputra dan saya yang mengurus balik nama tanah itu ke Notaris pada tahun 2013 dan saya baru tahu overleap itu setelah ada gugatan ini ;
  - Bahwa pada saat saksi mengetahui ada gugatan atas tanah tersebut saksi tidak pernah ngecek ke BPN tentang tanah itu ?
3. **Shahril Ezuwan** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi yang menjadi masalah antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Para turut tergugat adalah masalah tanah bangunan yang ada di Green Padasuka ;
- Bahwa saksi mengetahui masalah antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Para turut tergugat itu rumah di Green Padasuka kebetulan saksi ngontrak di kav.3 Green Padasuka ;
- Bahwa saksi mengontrak rumah tersebut ke Pak Emil Jhon kurang lebih sudah 5(lima) tahun ;
- Saya tidak tahu asal usul rumah yang saksi kontrak, yang saksi tahu hanya SPPT rumah tersebut atas nama Emil Jhon ;
- Bahwa rumah yang sudah dibangun sebanyak 15(lima belas) unit rumah, ada yang sudah diisi, ada yang masih kosong ;
- Bahwa yang mengisi rumah itu ada yang pemiliknya langsung ada juga yang ngontrak dari pemiliknya ;
- Bahwa Pak Emil jhontidak termasuk pihak yang digugat dalam perkara ini, Pak Emil Jhon membeli rumah itu secara tunai atau kredit saksi tidak tahu
- Bahwa saksi tidak tahu persis mereka yang tinggal dirumah tersebut membeli secara tunai atau kredit, tetapi mendengar cerita, rata-rata mereka membeli secara mencil dari Bank ;
- Bahwa saksi baru mengatahuinya 2minggu yang lalu setelah diberitahu oleh teman saksi katanya kalau tanah saksi ada yang menggugat oleh keluarga Sihombing dalam perkara No. 257 ;
- Bahwa yang tinggal di lokasi objek perkara yaitu :
  - **Ferry Ferdian Syahrielsujaji**, Tidak ada jual beli dengan Pak Rambert Gandaputra ;
  - **Mamal Maulana**, ada jual beli dengan Pak Rambert Gandaputra lokasinya di kavling 16 ;
  - **Bayu Santiko Adi**, Tidak ada jual beli dengan Pak Rambert Gandaputra ;

Halaman 136 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Maruba Sinaga**, Tidak ada jual beli dengan Pak Rambert Gandaputra lokasinya di Kavling No.8, itu take over bukan pemilik asal ;
- **Deni Saripudin**, saya kenal tetapi rumahnya diluar tanah yang menjadi objek sengketa terhalang oleh solokan ;
- **Rachmat**, ada lokasinya di Kavling No.13;
- **Stephanus Widiyanto**, ada lokasinya di Kavling No.9 tetapi atas nama iserinya membeli dengan cara KPR BTN tetapi saya tidak tahu angsurannya sudah berapa kali ;
- **Joseph Cosmasyatta Siddi Widyasto**, ada tinggal disitu lokasinya di Kavling No.14;
- **Agung Dewandaru, St., M.Sc**, ada ada tinggal disitu lokasinya di Kavling No.2 ;
- **Dr. Gilang Prama Nugraha**, saya kenal tetapi rumahnya tidak ada ditanah objek sengketa ;
- **Me Subrata**, saya kenal tetapi rumahnya tidak ada ditanah objek sengketa ;
- **Rachmat Abadi**, Tidak kenal, rumahnya tidak ada ditanah objek sengketa ;
- **Gemilang Wibisana**, saya kenal tetapi rumahnya tidak ada ditanah objek sengketa;
- **Alex Broto Suseno**, saya kenal tetapi rumahnya tidak ada ditanah objek sengketa ;
- **Anton Surahmat**, Tidak kenal, rumahnya tidak ada ditanah objek sengketa;
- **Yuda Oktavian Krisendi**, saya kenal tetapi rumahnya tidak ada ditanah objek sengketa ;

Halaman 137 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Fuad Latief Mustofa**, saya kenal tetapi rumahnya tidak ada ditanah objek sengketa
  - **R. Budi Setiawan, St**, saya kenal tetapi rumahnya tidak ada ditanah objek sengketa;
  - **Deri Suherlan**, saya kenal tetapi rumahnya tidak ada ditanah objek sengketa
  - **Bank Bri Agro Kantor Cabang**, ada lokasinya ditanah objek sengketa ;
  - Bahwa sebelum ada gugatan ke Pengadilan saksi bersama rekan-rekan yang tinggal disitu pernah diminta mengumpulkan fotocopy KTP katanya untuk keterangan domisili disitu ;
  - Bahwa selama saksi tinggal disitu sebelum ada gugatan perkara ini tidak pernah mendengar ada orang yang datang mengklaim sebagai pemilik dari tanah tersebut, baru pada bulan Januari 2021 heboh kalau tanah tersebut digugat ;
  - Bahwa saksi kenal dengan Pak Stephanus dan tinggal di kavling No.9, tetapi yang membeli rumah itu atas nama isterinya ;
  - Bahwa saksi tahu, Pak Yusup tinggal disitu tetapi ngontrak, saksi tidak tahu pemilik rumah yang dikontrak oleh Pak Yusup tersebut ;
  - Bahwa setahu saksi Pak Gaos, tinggal disitu rumah sendiri ;
  - Bahwa Kavling yang kosong itu Kavling No.6, No.10 dan No.11 rumah itu sedang proses lelang oleh BRI Agro ;
4. **Ferianto**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut
- Bahwa saksi tidak kenal kepada Penggugat tidak ada hubungan keluarga baik karena sedarah maupun karena perkawinan, dan tidak terikat hubungan pekerjaan dengan Penggugat sedangkan dengan Para Tergugat I s.d dan VIII kenal tetapi tidak ada hubungan keluarga baik karena sedarah maupun karena perkawinan, hanya dengan sedangkan dengan Tergugat I, IV dan VIII kenal

Halaman 138 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetapi tidak ada hubungan keluarga baik karena sedarah maupun karena perkawinan, dengan Tergugat II III V. VI VII dan.VIII dan Para Turut Tergugat tidak kenal tidak ada hubungan keluarga baik karena sedarah maupun karena perkawinan, dan tidak terikat hubungan kerja ;

- Bahwa saksi tahu yang menjadi masalah antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Para turut tergugat yaitu masalah tanah bangunan yang ada di Green Padasuka ;
- Bahwa saksi tinggal di blok 10 di atasnya tanah yang digugat belakang kali/solokan
- Bahwa saksi kenal kepada Sdr. Wiji, Sdr. Sidi, Sdr. Mamal, Sdr. Gaos, kalau dengan Pak Aaron saksi tidak kenal ;
- Bahwa saksi tinggal di rumah itu kepunyaan sendiri tetapi bukan atas nama sendiri melainkan atas nama kakak karena dulu waktu membeli rumah itu saksi belum punya penghasilan sendiri ;
- Bahwa saksi membeli rumah itu dari Develover melalui KPR Bank ;
- Bahwa pada waktu saksi membeli rumah itu baru ada bangunan 8 (delapan) unit rumah, kalau yang di atas baru 4(empat) rumah yaitu rumahnya Pak Budi, Pak Bayu, Pak Alex dan rumah saksi yang sedang dibangun;
- Bahwa baik nama saksi maupun nama kakak saksi tidak ada masuk dalam gugatan ini padahal Pak Deni juga ada disitu tetangga dengan saya, tetapi bukan atas nama dia tapi atas nama isterinya ;
- Bahwa saksi membeli rumah itu pada tanggal 13 Maret 2015 serah terima kunci dari BTN, pembangunannya selama 4(empat) bulan sebelumnya secara bertahap setelah akad dengan pihak bank ;
- Bahwa dari sejak akad kredit dengan bank tahun 2015 sampai dengan sekarang tidak ada orang yang komplein ;

Halaman 139 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi rumah Pak Deni itu disebelah lokasinya di Kavling No.11, dia membeli rumah itu atas nama isterinya, tetapi saya tidak tahu nama isteri Pak Deni tersebut ;
- Bahwa saksi membeli rumah itu dari PT. GAN, tetapi saya tidak tahu kepanjangan dari GAN tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu penjualnya rumah itu, tetapi kalau lihat dalam AJBnya atas nama PT. GAN Proferti ;
- Bahwa nama perumahan yang saksi tempati itu Komplek Perumahan itu The Green Padasuka ;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah yang dikomplein oleh Penggugat itu tanahnya yang dimana ;
- Bahwa saksi pernah mendengar Bumi Cimenyan Indah tetapi bukan disitu, dan rumah saksi masuk ke Perumahan Green Pine Padasuka ;
- Bahwa saksi pernah diminta untuk mengumpulkan Identitas diri pada bulan Pebruari tahun 2020, tetapi tidak lama kemudian ada lagi yang minta datanya katanya untuk pemekaran ;

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa telah melakukan pemeriksaan setempat yang dilaksanakan pada tanggal 4 Juni 2021, yang selengkapnya sebagaimana dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 7 September 2021 ;

Menimbang bahwa pada akhirnya kedua belah pihak menyampaikan kesimpulannya masing-masing dan menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi melainkan mohon putusan;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Halaman 140 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI:

Menimbang bahwa, gugatan Penggugat sebagaimana maksud dan tujuannya sebagai berikut di atas;

Menimbang, bahwa pihak Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengajukan eksepsinya masing-masing, dan untuk Tergugat I, IV, VIII dan Para TURUT TERGUGAT III, IV, V, VI, VII, X, XI, XII, XIII, XIV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI Ekspesi yang diajukan adalah sama;

Menimbang, bahwa dari eksepsi-eksepsi tersebut dapatlah ditarik kesimpulan bahwa yang dijadikan eksepsi oleh para Tergugat dan para Turut Tergugat tersebut adalah sebagai berikut:

- A. Eksepsi Kekurangan Pihak (Plurium Litis Consortium);
- B. Eksepsi Kabur atau Tidak Jelas (Obscuur Libel);
- C. Eksepsi Daluwarsa (Exceptio Temporis);
- D. Eksepsi tentang Error In Objekto;
- E. Gugatan Penggugat tidak memenuhi sebagai surat gugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut dibawah ini:

### A. Eksepsi Kekurangan Pihak (Plurium Litis Consortium);

Menimbang, bahwa Para Tergugat I, IV dan VIII menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menarik Kepala Desa Cimenyan yang membuat atau menerbitkan warkah (riwayat tanah), Surat Keterangan Kepala Desa (SKKD) mengenai kebenaran seseorang yang memiliki tanah, Surat Keterangan Tidak Sengketa dan lainnya, Rambert Gandaputra yang telah membeli bidang 15 (lima belas) bidang tanah dari TERGUGAT X (EDDY MAKMUNADI) yang masuk dalam obyek sengketa dalam Sertipikat 434 milik PENGGUGAT, Bank Tabungan Negara (BTN) yang memberikan kredit kepada TURUT TERGUGAT V, (MAMAL MAULANA), TURUT TERGUGAT VII (MARUBA SINAGA), TURUT TERGUGAT IX (RACHMAT), TURUT TERGUGAT X



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(STEPHANUS WIDIANTO), TURUT TERGUGAT XII (AGUNG DEWANDARU), Bank Negara Indonesia (BNI) yang memberikan kredit kepada TURUT TERGUGAT XI (JOSEPH COSMASYATTA SIDDI WIDYASTO);

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Turut Tergugat VIII menyatakan bahwa ada pihak yang tidak ditarik diantaranya yaitu DRS. SUKANDAR, yang menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 146/Kec.Cimemyan/1994 tanggal 11-01-1994 selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah Kecamatan Cimemyan, Kabupaten Bandung, E. SUNARYO dalam Akta Jual Beli Nomor 146/Kec.Cimemyan/1994 tanggal 11-01-1994 selaku penjual dan Penggugat selaku Pembeli tanah terperkara, PPAT Tb. DHANI RAMADHAN, SH, MM, M.Kn. daerah kerja Kabupaten Bandung yang menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 489/2018 tanggal 28 November 2018, LYDIA JULIANI WIDHARMA dalam Akta Jual Beli Nomor 489/2018 tanggal 28 November 2018 selaku penjual; dan NOVI WIGATI dalam Akta Jual Beli Nomor 489/2018 tanggal 28 November 2018 selaku pembeli;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk dapat mengetahui pihak-pihak yang ada hubungan hukum dengan perkara a quo, maka haruslah dibuktikan terlebih dahulu melalui pembuktian baik bukti surat maupun bukti saksi, sehingga dapat jelas pihak mana saja yang bisa ditarik menjadi pihak dalam perkara ini ataupun pihak mana yang harus dikeluarkan sebagai pihak dari perkara a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena untuk menentukan pihak yang akan ditarik harus dibuktikan dengan pembuktian, dan hal tersebut sudah masuk kedalam materi pokok perkara, maka eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

## **B. Eksepsi Kabur atau tidak jelas (Obscuur Libel);**

Menimbang, bahwa Para Tergugat I, IV dan VIII menyatakan bahwa kedudukan hukum dan peran Tergugat I DJADJA WIHARDJA dengan Tergugat IV

Halaman 142 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



DJADJA WIHARDJA, kemudian ada pihak yang tidak menempati objek sengketa akan tetapi menjadi pihak dalam perkara aquo dan ada pihak yang seharusnya menjadi pihak akan tetapi tidak menjadi pihak serta Penggugat telah keliru menentukan TURUT TERGUGAT III, yang ada dalam gugatan tertulis PT. GRAHA ADI NUGRAHA sedangkan nama yang sebenarnya adalah PT. GRAHA ADICIPTA NUGRAHA;

Menimbang, bahwa kemudian Para Tergugat I, IV dan VIII menyatakan bahwa adanya perbedaan batas-batas tanah dalam Akta Jual Beli 146/Kec.Cimencyan/1994 dengan Sertipikat 434;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat VIII menyatakan bahwa Turut Tergugat VIII sebagai pihak tersebut tidaklah berdasarkan data yang valid karena diduga Penggugat hanya mengira-ngira dan menduga-duga kedudukan Turut Tergugat VIII sebagai kepala keluarga;

Menimbang bahwa didalam eksepsi Para Tergugat II, III, V, VI dan VII, menyatakan bahwa Penggugat telah salah mengkualifikasi perbuatan Tergugat II, III, V, VI, VII yang jelas-jelas kedudukan Tergugat II, III, V, VI, VII sebagai ahli waris yang sama sekali tidak tahu menahu tentang adanya peristiwa hukum perkara aquo dan dengan menarik Tergugat II, III, V, VI, VII yang tidak melakukan suatu perbuatan yang melawan hukum sehingga surat gugatan tumpang tindih tentang kedudukan/kapasitas peran Tergugat I disatu sisi dengan kedudukan/kapasitas Tergugat IV sebagai ahli waris, dal hal tersebut menurut Majelis Hakim tidaklah tumpang tindih karena dengan ditariknya Tergugat II sampai dengan Tergugat VII sebagai ahli waris dalam perkara aquo adalah sebagai pertanggung jawaban hukum atas masalah yang ditimbulkan oleh Almarhum H. OTO bin ARKASIK sebagai Penjual yang menempakan bidang tanahnya di atas bidang tanah milik Penggugat tanpa hak;

Menimbang bahwa, selanjutnya terhadap dalil-dalil Eksepsi Para Tergugat tersebut di atas menurut Majelis Hakim kebenaran tentang eksepsi-eksepsi tersebut haruslah dibuktikan terlebih dahulu. Sedangkan proses



pembuktian dilakukan dalam pemeriksaan pokok perkara. Sehingga dalam pemeriksaan eksepsi tidak boleh dilakukan berdasarkan pembuktian. Oleh karena itu, dalil eksepsi tersebut patutlah ditolak;

**C. Eksepsi Daluwarsa (*Exceptio Temporis*);**

Menimbang, bahwa menurut Para Tergugat I, IV dan VIII dimana Penggugat dalam mengajukan gugatan tersebut sudah daluwarsa atau lewat waktu, mengapa PENGGUGAT baru mengajukan gugatan pada saat ini tidak sejak dahulu waktu awal megetahui;

Menimbang bahwa, terhadap dalil Eksepsi tersebut di atas menurut Majelis Hakim kebenaran tentang eksepsi-eksepsi tersebut haruslah dibuktikan terlebih dahulu. Sedangkan proses pembuktian dilakukan dalam pemeriksaan pokok perkara. Sehingga dalam pemeriksaan eksepsi tidak boleh dilakukan berdasarkan pembuktian. Oleh karena itu, dalil eksepsi tersebut patutlah ditolak;

**D. Eksepsi Error in Objekto;**

Menimbang, bahwa pihak Turut Tergugat VIII menyatakan tanah milik Penggugat dengan tanah milik Turut Tergugat VIII yang tercatat atas nama LYDIA JULIANI WIDHARMA adalah berbeda atau beda lokasi sehingga gugatan Penggugat menjadi Error in Objekto;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan menarik Turut Tergugat VIII sebagai pihak sedangkan tanah milik Penggugat dengan tanah milik Tergugat berbeda maka gugatan Penggugat menjadi Error in Persona;

Menimbang bahwa, terhadap dalil-dalil Eksepsi tersebut di atas menurut Majelis Hakim kebenaran tentang eksepsi tersebut haruslah dibuktikan terlebih dahulu. Sedangkan proses pembuktian dilakukan dalam pemeriksaan pokok perkara. Sehingga dalam pemeriksaan eksepsi tidak boleh dilakukan berdasarkan pembuktian. Oleh karena itu, dalil eksepsi tersebut patutlah ditolak;

**E. Gugatan Penggugat tidak memenuhi sebagai surat Gugat;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat VIII menyatakan pada bagian akhir gugatan Penggugat, Nomor: 286/Pdt.G/2020/PN.Bib Tanggal 16-12-2020 perkara a quo, diberi materai tempel Rp6,000.00 (enam ribu rupiah), terdapat kop surat, cap kantor hukum dan diteken Para Kuasa Penggugat, namun ternyata dalam materai tempel tersebut tidak diberi tanggal, bulan dan tahun. Padahal bermaterai cukup tersebut telah disediakan kolom oleh pembuat materai untuk diisi dan Penggugat tidak menggunakan kesempatan kolom isian materai tempel tersebut, sehingga jelas timpang antara diterbitkannya surat gugatan tertulis tanggal 14 Desember 2020, dengan materai tempel yang tidakbertanggal;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, menurut Majelis Hakim berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UU No. 13 tahun 1985 tentang Bea Materai, fungsi dari materai adalah sebagai pemungutan pajak atas suatu dokumen yang dibebankan oleh negara untuk dokumen-dokumen tertentu. Kemudian berdasarkan Pasal 7 ayat (5) UU No. 13 tahun 1985 tentang Bea Materai, pembubuhan tanda tangan disertai dengan pencantuman tanggal, bulan, dan tahun. Akan tetapi apabila tidak dilakukan sesuai aturan tersebut, akibatnya adalah dokumen tersebut dianggap tidak bermaterai sehingga perlu dilakukan pemateraian kembali, bukan menunjukkan ketidaksahan atau batalnya suatu dokumen. Karena fungsi penulisan waktu tanda tangan adalah untuk menentukan kapan orang tersebut melunasi bea materai;

Menimbang bahwa, dengan demikian tidak diberi tanggal, bulan, dan tahun dalam materai gugatan tidak membatalkan isi gugatan. Maka patutlah eksepsi tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut dimana eksepsi-eksepsi tersebut dinyatakan ditolak semuanya, maka Eksepsi-Eksepsi dari Tergugat I, IV, VIII, Tergugat II, III, V, VI, VII, Turut Tergugat III, IV, V, VI, VII, X, XI, XII, XIII, XIV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI serta Turut Tergugat VIII tersebut haruslah ditolak untuk seluruhnya;

## **DALAM POKOK PERKARA:**

Halaman 145 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Bib



Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat pada pokoknya adalah:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah secara hukum dari bidang tanah yang telah bersertipikat Hak Milik yang terletak di Blok Gantungan, Desa Cimenyan, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung sebagaimana **Sertipikat Hak Milik No. 434** Desa Cimenyan, Terbit tanggal 20-4-1995, dimana terbitnya Sertifikat tersebut berasal dari sebidang tanah milik adat, Persil Blok Gantungan, Asal Persil Konversi Persil No. 115. S.II, C. 1990, Gambar Situasi tanggal 23-02-95 No. 3185/1995, Luas 2.465 M2 (*Dua ribu empat ratus enam puluh lima*) berdasarkan petunjuk Peta OB Wetan Lembar 10 Kotak B-3, Keterangan Kepala Desa Cimenyan No. 454/Des/I/94, tanggal 11-01-1994, Keterangan Riwayat Tanah No. 454/Des/I/1994, tanggal 11-01-1994, yang terletak di Blok Gantungan, Desa Cimenyan, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung. (**Bukti P-1**).

Bahwa kepemilikan tanah adat tersebut di atas berdasarkan adanya **Akta Jual Beli No. 146/Kec.Cimenyan/1994**, yang dibuat oleh **Drs. Sukandar Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah** untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 11-01-1994, tanah tersebut dijual oleh pemilik asal bernama **E. SUNARYO selaku Penjual dan AARON TIGOR MARTAHI S selaku Pembeli**, Luas 2.464 M2 (*Dua ribu empat ratus enam puluh empat*) dengan batas -batas :

- Utara : Solokan
- Timur : D. Tarkoni
- Selatan : D. Duki
- Barat : Solokan (**Bukti P-2**),

yang selanjutnya telah diterbitkan **Sertipikat Hak Milik Nomor : 434 Desa Cimenyan**, Terbit tanggal 20-4-1995, Persil Blok Gantungan, Asal Persil Konversi Persil No. 115. S.II, C. 1990, Gambar Situasi tanggal 23-02-95 No. 3185/1995, Luas 2.465 M2 (*Dua ribu empat ratus enam puluh lima*) berdasarkan petunjuk Peta OB Wetan Lembar 10 Kotak B-3, Keterangan Kepala Desa Cimenyan No.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

454/Des/I/94, tanggal 11-01-1994, Keterangan Riwayat Tanah No. 454/Des/I/1994, tanggal 11-01-1994, tertulis dalam Daftar Peralihan Hak atas nama **AARON TIGOR MARTAHI SIHOMBING**, dengan batas-batas :

- Utara : Solokan
- Timur : Patok I dan Patok II
- Selatan : Patok III dan Patok II
- Barat : Solokan

2. Bahwa terhadap bidang tanah Penggugat yang telah bersertipikat tersebut tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat seluruhnya yang telah bersertipikat tersebut disalah gunakan, diperjual belikan oleh Tergugat I, almarhum OTO bin ARKASIK (Tergugat II sampai dengan Tergugat VII) selaku penjual kepada Tergugat VIII selaku pembeli, dengan dibuatnya Akta jual beli sebagai berikut:

- a. **Akta Jual Beli No. 02/CMN/I/2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 3 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.1).**
- b. **Akta Jual Beli No. 03/CMN/I/2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 3 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.2).**
- c. **Akta Jual Beli No. 19/CMN/I/2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah**

Halaman 147 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung**, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.3).**
- d. **Akta Jual Beli No. 20/CMN//2008**, yang dibuat oleh **ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung**, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.4).**
- e. **Akta Jual Beli No. 21/CMN//2008**, yang dibuat oleh **ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung**, tanggal 7 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.5).**
- f. **Akta Jual Beli No. 27/CMN//2008**, yang dibuat oleh **ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung**, tanggal 14 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.6).**
- g. **Akta Jual Beli No. 28/CMN//2008**, yang dibuat oleh **ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung**, tanggal 14 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.7).**

Halaman 148 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



- h. **Akta Jual Beli No. 40/CMN//2008**, yang dibuat oleh **ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung**, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.8).**
- i. **Akta Jual Beli No. 41/CMN//2008**, yang dibuat oleh **ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung**, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.9).**
- j. **Akta Jual Beli No. 42/CMN//2008**, yang dibuat oleh **ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung**, tanggal 16 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.10).**
- k. **Akta Jual Beli No. 64/CMN//2008**, yang dibuat oleh **ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung**, tanggal 21 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-11).**
- l. **Akta Jual Beli No. 65/CMN//2008**, yang dibuat oleh **ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung**, tanggal 21 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang



mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, **selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.12).**

m. **Akta Jual Beli No. 82/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.13).**

n. **Akta Jual Beli No. 83/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.14).**

o. **Akta Jual Beli No. 84/CMN//2008, yang dibuat oleh ACHMAT KOSASIH, SIP. Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung, tanggal 25 Januari 2008, tanah tersebut dijual oleh yang bernama Alamarhum H. OTO BIN ARKASIK yang mendapatkan persetujuan dari H. ERUM sebagai Isteri, selaku Penjual dan EDDY MAKMUNADI selaku Pembeli (Bukti P-7.15).**

3. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I, almarhum OTO bin ARKASIK (Tergugat II sampai dengan Tergugat VII) dan Tergugat VIII, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan tersebut pihak Tergugat dan Turut Tergugat telah membantahnya;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil Pengugat telah disangkal oleh pihak Para Tergugat dan Para Turut Tergugat sebagai mana tersebut diatas, maka



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menjadi permasalahan Pokok dalam perkara ini apakah tanah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah milik Penggugat ataukah milik dari para Tergugat, dan apakah Perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas, selanjutnya dengan memperhatikan azas keseimbangan pembuktian maka Majelispun memberikan kesempatan kepada pihak para Tergugat dan para Turut Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-11 dan 4 (empat) orang Saksiyaitu 1. UU SUHAYA, 2. AGUS MULYO SANTOSO, 3 SHAHRIL EZUWAN dan 4. FERIANTO;

Menimbang, bahwa Tergugat I, IV untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yang telah diberitanda TI-IV-1 sampai dengan TI-IV-3;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya Tergugat II, III, V, VI dan VII telah mengajukan bukti surat yang telah diberitanda TII,III,V,VI,VII-1 sampai dengan TII,III,V,VI,VII-3;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya Tergugat VIII telah mengajukan bukti surat yang telah diberitanda T.VIII-1 sampai dengan T.VIII-22;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya Turut Tergugat V telah mengajukan bukti surat yang telah diberitanda T.T-VIII-1 dan TT-VIII-2;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya Turut Tergugat VIII telah mengajukan bukti surat yang telah diberitanda TT.VIII-1 sampai dengan TVIII-5;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya Turut Tergugat X telah mengajukan bukti surat yang telah diberitanda TT.X-3 dan TT.X-4;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya Turut Tergugat XII telah mengajukan bukti surat yang telah diberitanda TT.XII-5 dan TT.XII-6;

Halaman 151 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan permasalahan pokok tersebut diatas, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan pihak-pihak yang ditarik oleh pihak Penggugat sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dan hasil pemeriksaan setempat, maka diperoleh fakta sebagai berikut:

- Bahwa menurut saksi UU SUHAYA, Tergugat I membicarakan akan menjual tanah milik Pak Oto, kemudian terjadi jual beli antara Pak Oto (Tergugat II sampai dengan Tergugat VII) sebagai penjual dan Pak Eddy (Tergugat VIII) sebagai pembeli, setelah itu tanah objek sengketa oleh Pak Eddy dijual kepada Pak Rambert dan tanah objek sengketa sudah menjadi perumahan;
- Bahwa berdasarkan keterangan saksi AGUS MULYO SANTOSA pada pokoknya menerangkan, tanah objek sengketa adalah milik dari pak Rambert yang dibeli dari Pak Eddy (Tergugat VIII) dan diatas tanah objek sengketa sudah berdiri 15 rumah dengan 15 SHM dan sudah diperjual belikan kepada konsumen pada tahun 2014 dengan cara kredit perbangkan dan KPR baik itu Bank BRI, BTN dan BNI, dan SHM nya kebanyakan sekarang ada di Bank karena mereka mencicil sampai sekarang;
- Bahwa berdasarkan keterangan saksi Shahril Ezuwan, yang pada pokoknya menerangkan saksi tinggal di objek sengketa dengan cara mengntrak kepada pak Emil jhon, dan pak Emil jhon tidak jadi pihak dalam perkara ini dan ada lagi yang lain yang tidak menjadi pihak yaitu Pak Stephanus tinggal dikavling No. 9 akan tetapi rumahnya atas nama isterinya, lalu Pak Gaos, serta ada Kavling yang kosong No. 6, 10 dan 11 karena rumah tersebut sedang proses lelang oleh BRI Agro;
- Bahwa berdasarkan keterangan saksi Agus Mulyo Santosa dan Shahril Ezuwan menerangkan bahwa para Turut Tergugat ada transaksi dengan Pak Rambert artinya mereka tinggal ditanah objek sengketa yaitu Mamal Maulana, Rachmat, Stephanus Widianto tp yang bertransaksi adalah isterinya, Joseph Cosmasyatta

Halaman 152 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Siddi Widyasto, Agung Dewandaru, St., M.Sc, Bank Bri Agro Kantor Cabang dan ada yang tidak bertransaksi dengan Pak Rambert artinya tinggal diluar objek sengketa, yaitu Ferry Ferdian Syahrielsujaji, Bayu Santiko Adi, Maruba Sinaga, Deni Saripudin, Dr. Gilang Prama Nugraha, Me Subrata, Rachmat Abadi, Gemilang Wibisana, Alex Broto Suseno, Anton Surahmat, Yuda Oktavian Krisendi, Fuad Latief Mustofa, R. Budi Setiawan, St, Deri Suherlan;

- Bahwa berdasarkan keterangan Ferianto, yang pada pokoknya bahwa ditanah obyek sengketa telah berdiri perumahan dan saksi tinggal diluar tanah objek sengketa sejak 13 Maret 2015 dan sampai sekarang setahu saksi tidak ada yang komplein;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum tersebut menurut Majelis Hakim ada pihak yang tidak digugat dan ada pihak yang digugat akan tetapi berada diluar objek sengketa;

Menimbang, bahwa salah satu kaedah hukum acara perdata dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang penentuan pihak dalam gugatan menyatakan bahwa jika keterlibatan seseorang dalam suatu sengketa tidak menghalangi penyelesaian sengketa, maka berlaku prinsip kebebasan, dimana Penggugatlah yang berwenang menentukan siapa-siapa yang menjadi Penggugat dan siapa-siapa yang akan digugatnya (Putusan Mahkamah Agung RI no. 305K/Sip/1971 jo. Putusan MA.RI tanggal 11 April 1997 No. 3909 K/Pdt/1994 jo. Putusan MA.RI tanggal 29 Juli 1997 No.507.K/Pdt/1996), namun demikian harus selalu dikaitkan dengan penyelesaian perkara sampai tahap eksekusinya, jangan sampai suatu perkara tidak dapat di eksekusi karena terdapat pihak yang tidak digugat. Sehingga pihak yang harus digugat, adalah pihak yang tidak hanya memiliki kepentingan dan hubungan hukum saja akan tetapi juga adalah pihak yang kepada siapa eksekusi nantinya harus dijalankan;

Halaman 153 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa uraian tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat oleh karena ada pihak yang tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo dan pihak tersebut akan menghalangi eksekusi nantinya, maka dalam perkara aquo tersebut haruslah dinyatakan kurang pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena kurang pihak dan hal tersebut merupakan syarat formil, maka gugatan penggugat tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil, dengan demikian gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat berada dipihak yang kalah dan oleh karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan:

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, IV dan VIII, Tergugat II, III, V, VI dan VII, Turut Tergugat III, IV, V, VI, VII, X, XI, XII, XIII, XIV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX dan Turut Tergugat XXI serta Turut Tergugat VIII untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkarayangsampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.16.830.000,- (enam belas juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 20 September 2021 oleh kami R. Zaenal Arief, SH., MH. sebagai Ketua

Halaman 154 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis, Daru Seastika Rini, SH., dan Catur Prasetyo, SH, MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 21 September 2021 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ani Supriani, SH sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Bale Bandung dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, IV, VIII, Kuasa Tergugat II, III, V, VI, VII, Kuasa Turut Tergugat IV, V, VI, VII, X, XI, XII, XIII, XIV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI, Kuasa Turut Tergugat XV serta Kuasa Turut Tergugat XVIII;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Daru Swastika Rini, SH.MH

Raden Zaenal Arief, SH.MH

Catur Prasetyo. SH.MH

Panitera Pengganti

Ani Supriani.SH

## Perincian Biaya:

- |                        |   |     |           |
|------------------------|---|-----|-----------|
| 1. Pendaftaran Gugatan | : | Rp. | 30.000,00 |
| 2. Biaya proses        | : | Rp. | 75.000,00 |
| 3. Redaksi             | : | Rp. | 20.000,00 |

Halaman 155 dari 122 halaman Putusan No.286/Pdt.G/2020/PN.Blb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Materai	:	Rp.	20.000,00
5. PNBP	:	Rp.	200.000,00
6. Panggilan Sidang	:	Rp.	14.445.000,00
7. Biaya Sumpah	:	Rp.	50.000,00
8. Biaya Pemeriksaan setempat	:	Rp.	1.990.000,00

---

Jumlah ..... : Rp.16.830.000,00

**(enam belas juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah)**

**Disclaimer**

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