



PUTUSAN

Nomor 16/PDT/2019/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. **Tuan RUDI SANJAYA.** Laki-laki, Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat dan bertempat tinggal di Jalan Teratai No.7, Kelurahan Samoja, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya **SONI WASITA, SH. MH, Sp.1., IKBAR FIRDAUS NURAHMAN, SH., dan LEONARDO SITEPU, SH.** Para Advokat dari KANTOR HUKUM SONI WASITA, SH dan REKAN, beralamat di Jalan Natuna No.19 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 Februari 2018;
Pembanding I, semula Tergugat I ;
2. **Tuan H. TOAT ABDUL KOHAR.** Laki-laki, Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat dan bertempat tinggal di Jalan Kopo No. 405, Kelurahan Kebonlega, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Nanang Parhan, S.H. beralamat di Komplek Rancamanyar Blok A1 Desa Rancamanyar Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung berdasarkan surat kuasa tanggal 16 Oktober 2018;
Pembanding II, semula Tergugat II;

LAWAN



Drs. MUHAMMAD KAHFI, Pegawai Negeri, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, menikah, S-I, tempat dan tanggal lahir Bandung 11-02-1965, beralamat dan bertempat tinggal di Kampung Rongga, Rt.003/Rw.006, Desa Cihampelas, Kecamatan Cihampelas, Kabupaten Bandung Barat, dalam hal ini bertindak untuk kepentingan diri sendiri maupun kepentingan dari Saudara-saudaranya yang bernama :

1. **HJ. ELAH JULAE LAH**, Perempuan, umur 78 tahun, Ibu Rumah Tangga, beralamat dan bertempat tinggal di Komplek Pemda Swastra No.25, Kelurahan Margasari, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung ;
2. **AI HABS AH**, Perempuan, umur 57 tahun, Pensiunan Guru, beralamat dan bertempat tinggal di Kampung Palayangan No.131, Desa Cihampelas, Kecamatan Cihampelas, Kabupaten Bandung Barat ;
3. **Dra. YUYU ULFAH**, Perempuan, umur 55 tahun, Pekerjaan Guru, beralamat dan bertempat tinggal di Komplek Ciparay Indah No. 43, Desa Sumber Sari, Kecamatan Ciparay, Kabupaten Bandung ;
4. **IDA NURSIDA**, Perempuan, umur 54 tahun, Dosen, beralamat dan bertempat tinggal di Komplek Pemda Swastra No.25, Kelurahan Margasari, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung ;
5. **N. HAFIEDFASYA**, Laki-laki, umur 50 tahun, beralamat dan bertempat tinggal di Komplek Pasir Bogor CC 27, Kelurahan Margasari, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung;
6. **RITA HANIFAH**, Perempuan, umur 48 tahun, Guru, beralamat dan bertempat tinggal di Komplek Pemda Swastra No.28, Kelurahan Margasari, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung ;
7. **SITI NUR ASIYAH**, Perempuan, umur 45 tahun, Ibu Rumah Tangga, beralamat dan bertempat tinggal di Komplek



Swastra Indah G.26, Kelurahan Margasari,
Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung ;

8. **KOKOY ZAKIAH, SAG.** Perempan, umur 42 tahun, Guru, beralamat dan bertempat tinggal di Komplek Pemda Swastra No.25, Kelurahan Margasari, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung ;

Kesemuanya selaku Para Ahli Waris dari Alm SOPYAN SAHRONI yang telah meninggal dunia pada tanggal 29-02-2016 di Bandung, berdasarkan dengan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal April 2016 ;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya 1. **Ir. D. ROMI SIHOMBING, SH. MH.** 2. **TEDDY P. SIHOMBING, SH** dan 3. **HARLES SILABAN, SH.** Para Advokat /Pengacara dan Konsultan Hukum, pada Kantor Hukum Ir.D.ROMI SIHOMBING, SH. MH & REKAN, beralamat dan berkantor di Ruko Pariwarna Niaga Wetan No. 20, Kotabaru Parahyangan, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 06 Nopember 2017 (Surat Kuasa terlampir),

Para Terbanding, semula Para Penggugat ;

D A N

1. **Tuan ENKGUS KUSNADI.** Laki-laki, Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat dan bertempat tinggal di Jalan Satria Rt.003/Rw.002, Desa Mandala Kasih, Kecamatan Pameungpeuk, Kabupaten Garut,

Turut Terbanding I, semula Tergugat III ;

2. **Ny. ROMLAH binti H. AHMAD GAJALI.** Perempuan, Mengurus Rumah Tangga, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat dan bertempat tinggal di Kp. Sadu



Tengah Rt.001/Rw.005, Desa Sadu, Kecamatan
Soreang, Kabupaten Bandung,

Turut Terbanding II, semula Tergugat IV ;

3. **Tuan AEP SAEPULOH Bin H. SULAEMAN**, Laki-laki, Buruh Harian
Lepas, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat
dan bertempat tinggal di Gumuruh
Rt.001/Rw.004, Desa Nagrak, Kecamatan
Cangkuang, Kabupaten Bandung,

Turut Terbanding III, semula Tergugat V ;

4. **Ny. TINA WULANDARI Binti MAESAROH**, Perempuan, Karyawan
Swasta, Kewarganegaraan Indonesia,
beralamat dan bertempat tinggal di Perumahan
Sanggar Indah Lestari Blok F.1 Rt.001/Rw.012,
Desa Nagrak, Kecamatan Cangkuang,
Kabupaten Bandung,

Turut Terbanding IV, semula Tergugat VI ;

5. **Tuan OCANG SARIFUDIN Bin SUBAEKAH**, Perempuan, Buruh Harian
Lepas, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat
dan bertempat tinggal di Gumuruh
RT.01/Rw.04, Desa Nagrak, Kecamatan
Cangkuang, Kabupaten Bandung,

Turut Terbanding V, semula Tergugat VII ;

Ny. ENTIN SUMIATIN, ANISA DJUWITA,
INSAN KUSWITA, RIAN AFRIZAL,

kesemuanya adalah Ahli Waris **KUSWARA**
beralamat dan bertempat tinggal di Jalan
Sukamulya 133 RT.05 RW.10 Kel. Kopo Kec.
Bojongloa Kaler. Kota Bandung,

**Turut Terbanding VI, semula Turut Tergugat
I ;**

6. **SUSILAWATI MULJONO,SH,** Notaris/PPAT di
Kota Bandung, berkantor di Jalan Lengkong
Kecil No.57 Kota Bandung,

**Turut Terbanding VII, semula Turut Tergugat
II ;**



7.

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA

BANDUNG, beralamat dan berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta No.586 Kota Bandung, dalam hal ini diwakili oleh **HERU HERMANTO, SH, S.IP., M.M., EDDY SOFYAN, SH., YATI NURHAYATI, SH., SALMAN., ASEP HIDAYAT, SH., DICKI ISKANDAR, ANDI SYAQIRAH, KS.** semuanya adalah Pegawai Kantor Badan Pertanahan Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 161/13.32.73/II/2018 tanggal 5 Februari 2018, **Turut Terbanding VIII, semula Turut Tergugat III ;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Nomor : 16/PEN.PDT/2019/PT BDG tanggal 15 Januari 2019 tentang penunjukan Ketua Majelis Hakim, yang memeriksa dan mengadili perkara ini, bahwa Sdr SUGITO S.H,M.H meninggal dunia oleh karena itu perlu ditunjuk anggota Majelis Hakim yang baru pada tanggal 15 Maret 2019 ;

Setelah membaca berkas perkara Pengadilan Negeri Bandung tanggal 30 Agustus 2018 Nomor 8/PDT.G/2018/PN Bdg., dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan Penggugat yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 14 Januari 2018 tercatat dibawah register perkara Nomor: 8/PDT.G/2018/PN Bdg., telah mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 25 Desember 1994, orang tua Para Penggugat yang bernama alm. H. SOPIAN SYAHRONI telah membeli Sebidang Tanah Adat, Persil No.106 (sekarang Persil No.114) D.III Kohir C. No.10389 luas 2.135 M2 seharga Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah),setempat dikenal dengan Jalan Kopo No.405 Rt.04/Rw.07,



Kelurahan Kebonlega, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung dengan batas-batasnya :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Bapak HAMBALI.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah H. Enoch.
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya Bandung- Soreang.
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Djubaedah.

Dari Para Tergugat III, Tergugat IV dan orang tua Tergugat V s/d Tergugat VII, sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 25 Desember 1994 yang diketahui dan disaksikan oleh Camat Bojongloa Kidul (Bukti P. 1) ;

2. Bahwa Para Tergugat III, Tergugat IV dan orang tua Tergugat V sampai dengan Tergugat VII dapat mengakui sebagai Pemilik Tanah Adat, Persil No.106 (sekarang Persil No.114) D.III Kohir C. No.10389 luas 2.135 M2 dan mengalihkannya kepada alm H.SOPIAN SYAHRONI adalah bersumber dari Tanah Warisan Peninggalan dari orangtua dan Nenek Para Tergugat III, Tergugat IV dan orangtua Tergugat V sampai dengan Tergugat VII yang bernama HADIDJAH, sedangkan Alm. HADIDJAH dapat memiliki Tanah Persil No.106 (sekarang Persil No.114) D.III berdasarkan Jual Beli Tanah diatas kertas Zegel dari NY. SITI HABIBAH selaku Pemilik asal pada bulan Januari 1927 dengan disaksikan Lurah Bojongloa pada saat itu ;
3. Bahwa sejak Tanah Persil No.106 (sekarang Persil No.114) D.III dibeli oleh Alm H. SOPIAN SYAHRONI pada tahun 1994, telah dikuasai dan digarap, namun demikian tidak berapa lama menguasai dan menggarap tanah sengketa, sekitar tahun 1996 alm. H. Sopian Syahroni telah menyampaikan kepada Para Penggugat selaku Istri dan anak-anaknya, mengenai Tanah Persil No.106 (sekarang Persil No.114) D.III yang terletak di Jalan Kopo No.405 Rt.04/Rw.07, Kelurahan Kebonlega, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung telah dipinjam oleh Aparat setempat dalam hal ini Ketua Rt.03 untuk dijadikan tempat kegiatan Karangtaruna Rt.03, dan terhadap permintaan pemakaian tanah tersebut H. Sopian Syahroni telah menyetujuinya, mengingat tinggal tinggal H. Sopian Syahroni selaku orangtua Para Penggugat jauh dari lokasi Tanah sengketa ;
4. Bahwa secara hukum juga jual beli Tanah Adat Persil No.106 (sekarang No.114) D.III seluas 2135 M2 yang dilakukan oleh Para Tergugat III,



Tergugat IV dan orangtua Tergugat V sampai dengan Tergugat VII kepada orangtua Paara Penggugat yang bernama alm H. SOPIAN SYAHRONI diatas kertas Zegel pada tanggal 25 Desember 1994 adalah sah menurut hukum, karena jual beli tersebut juga diketahui dan ditandatangani Camat Kecamatan Bojongloa serta pembayarannya selakukan secara riel dan kontan (Vide Putusan Mahkamah Agung R.I No.952 K/Sip/1974 ;

5. Bahwa oleh karena Tanah sengketa penguasaannya telah diserahkan kepada aparat setempat dalam hal ini Ketua Rt.03, maka Pihak Pembeli (alm. H. Sopian Syahroni) jarang melihat lokasi tanah sengketa, karena alm H. Sopian Syahroni yakin dan percaya Tanah sengketa akan dijaga dan dirawat oleh Ketua Rt.03 sesuai dengan janji dan kesepakatan secara lisan antara ketua Rt.03 dengan Alm. H. Sopian Syahroni ;
6. Bahwa namun demikian, walaupun penguasaan Tanah sengketa telah diserahkan kepada Ketua Rt.03 ternyata orangtua Para Penggugat yang bernama alm H. Sopian Syahroni sekali-kali selalu melihat/mendatangi lokasi Tanah sengketa, dan sekitar tahun dua ribuan orang tua Para Penggugat bernama Sopian Syahroni pernah mendengar selentingan dan menyampaikan kepada Para Penggugat diatas Tanah sengketa telah terbit Sertipikat,serta menyarankan agar mencari kebenaran informasi penerbitan sertipikat aquo dan siapa yang mensertipikatkan ;
7. Bahwa sejak H. Sopian Syahroni menyampaikan informasi tersebut, maka H. Sopian Syahroni beserta Para Penggugat telah menyelusuri kebenaran penerbitan Sertipikat diatas Tanah Adat, Persil No.106 (sekarang Persil No.114) D.III Kohir C. No.10389 luas 2135 M2, dan pada saat itu H. Sopian Syahroni menemui Tergugat III dan Tergugat IV serta menanyakan penerbitan sertipikat aquo, ternyata berdasarkan informasi dari H. Sopian Syahroni, Tergugat III dan Tergugat IV belum pernah mengajukan permohonan pensertipikatan diatas Tanah sengketa yang telah dijual kepada H. Sopian Syahroni, akan menanyakan kepada Saudara-saudara yang lain kebenaran Penerbitan Sertipikat tersebut, dan ternyata sebelum ada Jawaban dari Tergugat III dan Tergugat IV, H. Sopian Syahroni telah mengetahui serta membenarkan diatas Tanah Adat, Persil No.106 (sekarang Persil No.114) D.III Kohir C. No.10389 luas 2135 M2 telah terbit Sertipikat hak milik atas nama Hadidjah pada tahun 1997 ;



8. Bahwa tidak berapa lama kemudian, H. Sopian Syahroni telah mendapatkan Photo Copy Sertipikat Hak Milik yang telah terbit diatas Tanah Adat, Persil No.106 (sekarang Persil No.114) D.III Kohir C. No.10389 luas 2135 M2 yaitu Sertipikat Hak Milik No.3119/Kebonlega, Gambar Situasi tgl. 20-5-1997 No.4687/1997 luas 2135 M2 tertulis atas nama HADIDJAH berobah menjadi atas nama H. Sulaeman, Kusnadi. Subaekah. RSt. Romlah,. Maesarah berdasarkan Waris pada tanggal 27-8-1997 ;
9. Bahwa apabila diperhatikan penerbitan Sertipikat Hak Milik No.3119/Kebonlega, ternyata penerbitannya adalah didasarkan kepada Pemohonan dari Tergugat III, Tergugat IV serta orangtua Tergugat V sampai dengan Tergugat VII, padahal berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 25 Desember 1994 dimana Tergugat III, Tergugat IV dan orangtua Tergugat V s/d Tergugat VII telah menjual tanah sengketa kepada H. Sopian Syahroni, hal inipun juga telah diakui oleh Tergugat III dan Tergugat IV sesuai dengan Surat Pernyataannya diatas kertas bermeterai cukup pada tanggal 01 Mei 2015 yang berbunyi sebagai berikut :

Sesungguhnya bahwa tanah yang berada di Jalan Kopo No.405 Rt.04/Rw.07, Kelurahan Kebonlega, Kecamatan Bojongloa Kidul seluas 2135 M2 BETUL telah dijual oleh saya kepada Bapak SOPIAN SYAHRONI sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) pada tahun 1994, dan uang telah diterima oleh kakak saya H. SULAEMAN GAJALI,CS.
10. Bahwa dengan demikian Permohonan Penerbitan Sertipikat Hak Milik diatas tanah Adat, Persil No.106 (sekarang Persil No.114) D.III Kohir C. No.10389 luas 2135 M2, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No.3119/Kebonlega adalah cacat hukum serta harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena sejak tanggal 25 Desember 1994, Tergugat III, Tergugat IV dan orangtua Tergugat V s/d Tergugat VII tidak berhak lagi untuk menguasai, maupun mensertipikatkan tanah sengketa, hal ini juga telah diakui oleh pihak Penjual (Tergugat III dan Tergugat IV) berdasarkan surat pernyataannya pada tanggal 1 Mei 2015 ;
11. Bahwa disamping adanya penegasan dari pihak Penjual (Tergugat III dan Tergugat IV), dimana Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Adat Persil No.106



(sekarang Persil No.114) D.III Kohir C. No.10389 luas 2135 M2 antara Para Tergugat III, Tergugat IV dan orangtua Tergugat V s/d Tergugat VII dengan H. Sopian Syahroni, yang diketahui dan disaksikan oleh Camat Bojongloa Kidul adalah BENAR DIBUAT, serta Surat-surat bukti kepemilikan dari Tanah aquo diserahkan kepada H. Sopian Syahroni berupa :

- a. Surat Zegel Jual Beli Tanah antara Hj. Hadidjah selaku pihak Pembeli dengan Ny. Hj. Habibah selaku pihak Penjual pada bulan Januari 1927 ;
- b. Copy ktp pihak Penjual ;
- c. Putusan Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung No. 169/Pdt/Gt/Mh/1988 tanggal 4-2-1992 antara H. Sulaeman Cs (Para Tergugat III, IV dan orangtua Tergugat V sampai dengan Tergugat VII)
- d. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.106/Pdt/1989/PT.Bdg tgl. 26-4-1989 ;
- e. Putusan Mahkamah Agung R.I No.2615 K/Pdt/1989 tertanggal 18-12-1989 ;

Sampai saat ini masih berada ditangan pihak Penggugat selaku pembeli Tanah aquo ;

12. Bahwa perlu Para Penggugat tegaskan, Hj. Hadidjah maupun Tergugat III, Tergugat IV dan orangtua Tergugat V s/d Tergugat VII (selaku Para Ahli Warisnya) sejak tanggal 25 Desember 2004 tidak berhak lagi untuk menguasai maupun menempati Tanah Adat Persil No.106 (sekarang Persil No.114) D.III Kohir C. No.10389 luas 2135 M2 terlebih-lebih pengajuan permohonan pensertipikatan, karena tanah aquo telah dijual, serta surat-surat tanah sebagai dasar pensertipikatan tanah aquo telah berada dibawah penguasaan dari H. Sopian Syahroni terbukti sampai Gugatan ini diajukan masih berada ditangan para Penggugat selaku Istri dan anak-anak Alm. H. Sopian Syahroni ;
13. Bahwa ternyata pula Sertipikat Hak Milik No.3119/Kebonlega luas 2135 M2, walapaun Penerbitannya adalah cacat hukum telah displitting menjadi 2 (dua) Sertipikat Hak Milik masing-masing Sertipikat Hak Milik No.3403/Kebonlega, Surat Ukur tgl. 5-9-2000 No.216/Kebonlega/2000 luas 2100 tertulis atas nama RUDI SANJAYA (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli No.84/2000 tgl. 26-8-2000 yang aktanya dibuat dan ditanda tangani dihadapan Susilawati Muljono,SH selaku Notaris/PPAT di



Kota Bandung dan Sertipikat Hak Milik No.3404/Kebonlega, Surat Ukur tgl. 5-9-2000 No.215/Kebonlega/2000 luas 35 M2 atas nama TergugatII (Haji Toat Abdul Kohar)berdasarkan Akta Jual Beli No.26/2001 tgl 15-02-2001 yangdibuat dan ditandatangani dihadapan Susilawati Muljono, SH selaku Notaris/PPAT di Kota Bandung ;

14. Bahwa secara hukum tindakan dari Para Tergugat III , Tergugat IV dan orangtua dari Tergugat V s/d Tergugat VII yang telah mensertipikatkan Tanah Adat Persil No.106 (sekarang Persil No.114) D.III Kohir C. No.10389 luas 2135 M2 menjadi SertipikatHak Milik No.3119/Kebonlega, Gambar Situasi tgl. 20-5-1997 No.4687/1997 luas 2135 M2 serta menjualnya kepada Tergugat I seluas 2100 M2 sesuai dengan Akta Jual Beli No.84/2000 tertanggal 26-8-2000 yang telah disiplitsing menjadi Sertipikat Hak Milik No.3403/Kebonlega, Surat Ukur tgl. 5-9-2000 No.216/Kebonlega/2000 luas 2100 tertulis atas nama RUDI SANJAYA (Tergugat I) dan kepada Tergugat II (Haji Toat Abdul Kohar) seluas 35 M2 sesuai dengan Akta Jual Beli No.26/2001 tgl 15-02-2001 yangtelah dibaliknama sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No.3404/Kebonlega, Surat Ukur tgl. 5-9-2000 No.215/Kebonlega/2000 luas 35 M2 tertulis atas nama H. Toat Abdul Kohar (Tergugat II), secara hukum adalah tidak sah serta harus dinyatakan cacat hukum karena berdasarkan fakta hukum dimana H. Sulaeman Cs telah menjual Tanah sengketa Persil No.106 (sekarang Persil No.114) D.III Kohir C. No.10389 luas 2135 M2 pada tanggal 25 Desember 1994kepada H. Sopian Syahrone sesuai dengan Zegel Jual Beli Tanah yang disaksikan/diketahui oleh Camat Bojongloa Kidul dan dilakukan secara Tunai dan Kontan pada tanggal 25 Desember 1994 (Vide Putusan Mahkamah Agung R.I No.952 K/Sip/1997) ;
15. Bahwa disampingitu juga menurut hukum, apa yang telah diperjanjikan dan/ataupun disepakati/ditandatangani antara Para Tergugat III, Tergugat IV dan orangtua Tergugat V sampai dengan Tergugat VII selaku Pihak Penjual dengan Bapak H. SOPIAN SYAHRONI selakupihak Pembeli, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 25 Desember 1994 yang disaksikan oleh Camat Bojongloa Kidul, adalah Sah menurut hukum, karena Perjanjian itu sendiri merupakan Undang-Undang bagi kedua belah pihak yang membuatnya (Vide Pasal 1338 KUHperdata) ;



16. Bahwa mengenai keberadaan dari Turut Tergugat I yang tidak ikut menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli Tanah aquo adalah didasarkan kepada Pengakuan dari para Tergugat III, Tergugat IV dan orangtua Tergugat V sampai dengan Tergugat VII yang menjamin kepentingan hukum dari Turut Tergugat I selaku ahli waris Alm. Kuswara, karena pada saat dibuatnya Peralihan Jual Beli sengketa, Saudara Kuswara telah meninggal dunia ;
17. Bahwa dengan demikian tindakan dari Tergugat III, Tergugat IV dan orangtua Tergugat V sampai dengan Tergugat VII yang telah mensertipikatkan Tanah Persil No.106 (sekarang Persil No.114) D.III luas 2135 M2 menjadi Sertipikat Hak Milik No.3119/Kebonlega, Gambar Situasi tgl. 20-5-1997 No.4687/1997 luas 2135 M2 menjadi atas nama HADIDJAH berobah menjadi atas nama H. SULAEMAN, KUSNADI, SUBAEKAH. ST. ROMLAH dan MAESAROH karena warisan dan kemudian menjual kepada Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan PERBUATAN INGKAR JANJI (WANPRESTASI) ;
18. Bahwa oleh karena secara hukum telah terbukti dimana Tanah Adat Persil No.106 (sekarang Persil No.114) D.III luas 2135 M2 telah dijual kepada H. Sopian Syahrone (orangtua Para Penggugat) pada tanggal 25 Desember 1994 dan ternyata pula Para Tergugat III , Tergugat IV dan orangtua Para Tergugat V s/d Tergugat VII masih berusaha menguasai dan mengakui sebagai Pemilik dengan mensertipikatkan Tanah Sengketa, maka secara hukum terbukti dimana tindakan dari Para Tergugat III, Tergugat IV dan orangtua pada Tergugat V s/d Tergugat VIII yang memsertipikatkan Tanah aquo adalah cacat hukum, sehingga Sertipikat Hak Milik No.3119/Kebonlega, Gambar Situasi tgl. 20-5-1997 No.4687/1997 luas 2135 M2 semula atas nama HADIDJAH kemudian dirobah menjadi atas nama H. SULAEMAN,Cs karena Warisan haruslah dinyatakan cacat hukum mengakibatkan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
19. Bahwa oleh karena telah terbukti tindakan dari Tergugat III. Tergugat IV dan orang tua Tergugat V sampai dengan Tergugat VII yang telah mensertipikatkan Tanah sengketa menjadi Sertipikat Hak Milik No.3119/Kebonlega, Gambar Situasi tgl. 20-5-1997 No.4687/1997 luas 2135 M2 menjadi atas nama HADIDJAH berobah menjadi atas nama H. SULAEMAN Cs karena Warisan adalah cacat hukum, sehingga



pengalihan sebahagian Tanah SHM No.3119/Kebonlega kepada Tergugat I seluas 2100 M2 sesuai dengan Akta Jual Beli No.84/2000 tertanggal 26-8-2000 yang Akta Jual Belinya dibuat dihadapan Susilawati Muljono,SH selaku Notaris/PPAT di Bandung haruslah dinyatakan batal karena bersumber dari bukti kepemilikan yang cacat hukum, begitu juga dengan Sertipikat Hak Milik No.3403/Kebonlega, Surat Ukur tgl. 5-9-2000 No.216/Kebonlega/2000 luas 2100 tertulis atas nama RUDI SANJAYA (Tergugat I), dan Sertipikat Hak Milik No.3404/Kebonlega, Surat Ukur tgl. 5-9-2000 No.215/Kebonlega/2000 luas 35 M2 tertulis atas nama H. Toat Abdul Kohar (Tergugat II) berdasarkan Akta Jual Beli No.26/2001 tgl 15-02-2001 yang akta jual belinya dibuat dan ditandatangani dihadapan Susilawati Muljono,SH selaku Notaris/PPAT di Kota Bandung yang merupakan hasil siplitsing dari SHM No.3119/Kebonlega juga harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena bersumber dari Sertipikat Hak Milik No.3119/Kebonlega yang telah cacat hukum dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

20. Bahwa akibat Perbuatan dari Tergugat III, Tergugat IV dan orangtua Tergugat V sampai dengan Tergugat VII yang telah mengakui sebagai pemilik serta melakukan pensertipikatan terhadap Tanah Adat Persil No.106 (sekarang Persil No.114) D.III Kohir C. No.10389 luas 2135 M2 menjadi Sertipikat Hak Milik No.3119/Kebonlega seluas 2135 M2 walaupun Tanah aquon telah dijual kepada H. Sopian Syahroni dan kemudian menjualnya kepada Tergugat I seluas 2100 M2 dan kepada Tergugat II seluas 35 M2, maka Para Penggugat selaku Ahli Waris Sopian Syahroni telah mengalami kerugian, baik kerugian Materil maupun Immateril diantaranya :

Kerugian Materil :

Bahwa Tanah Adat Persil No.106 (sekarang Persil No.114) D.III Kohir C. No.10389 luas 2135 M2, sejak tanggal 25 Desember 1994 telah dibeli oleh orangtua Para Penggugat yang bernama Sopian Syahroni, namun sejak tahun 1991 telah terbit Sertipikat Hak Milik No.3119/Kebonlega seluas 2135 M2 serta menjual kepada Tergugat I dan Tergugat II, sehingga untuk mengurusnya agar Tanah sengketa kembali kepada Para Penggugat sejak tahun 2010 telah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dan kerugian tersebut haruslah



dibebankan kepada Tergugat III s/d Tergugat VII secara tanggung renteng ;

Kerugian Immateril :

Bahwa permasalahan ini timbul akibat perbuatan dari Para Tergugat III s/d Tergugat VII yang telah mengingkari apa yang telah dibuat dan ditandatangani diatas kertas bermeterai cukup pada tanggal 25 Desember 1994, sehingga secara pihak Penggugat telah mengalami kerugian Moril yang ditaksir sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima Milyar rupiah) ;

Bahwa Materil maupun kerugian Immaetril haruslah dibebankan kepada Para Tergugat III, Tergugat IV dan orangtua Para Tergugat V s/d Tergugat VII) secara tanggung renteng dengan seketika dan sekaligus sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

21. Bahwa Untuk menghindari agar Gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia (Illusoir) maka Para Penggugat memohon kepada Pengadilan agar berkenan untuk melakukan Penyitaan terhadap :

Sebidang Tanah Adat, Persil No.106 (sekarang Persil No.114) D.III Kohir C. No.10389 luas 2135 M2, yang telah dikonversi menjadi Sertipikat Hak Milik No.3119/Kebonlega, Gambar Situasi tgl. 20-5-1997 No.4687/1997 luas 2135 M2 menjadi atas nama HADIDJAH berubah menjadi atas nama H. SULAEMAN Cs karena Warisan dan disiplitsing menjadi Sertipikat Hak Milik No.3403/Kebonlega, Surat Ukur tgl. 5-9-2000 No.216/Kebonlega/2000 luas 2100 tertulis atas nama RUDI SANJAYA (Tergugat I), dan Sertipikat Hak Milik No.3404/Kebonlega, Surat Ukur tgl. 5-9-2000 No.215/Kebonlega/2000 luas 35 M2 tertulis atas nama H. Toat Abdul Kohar (Tergugat II setempat dikenal dengan Jalan Kopo No.405 Rt.04/Rw.07, Kelurahan Kebonlega, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung dengan batas-batasnya :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Bapak HAMBALI.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah H. Enoh.
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya Bandung- Soreang.
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Djubaedah.

Bahwa Gugatan Penggugat secara hukum telah jelas didasarkan kepada bukti-bukti yang sah menurut hukum, dan Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung telah beralasan menerima Gugatan Penggugat serta memberikan putusan sebagai berikut :



PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sita Jaminan yang telah dilakukan oleh Pengadilan ;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah Para Ahli Waris yang sah dari Alm SOPYAN SYAHRONI yang telah meninggal dunia pada tanggal 29-02-2016 di Bandung, sesuai dengan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal April 2016 ;
4. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Persil No.106 (sekarang Persil No.114) D.III Kohir C. No.10389 luas 2135 M2, setempat dikenal dengan Jalan Kopo No.405 Rt.04/Rw.07, Kelurahan Kebonlega, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung dengan batas-batasnya :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Bapak HAMBALI.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah H. Enoh.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya Bandung- Soreang.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Djubaedah.Antara Pihak H. Sulaeman Cs. selaku pihak Penjual dengan H. Sopian Syahrone selaku pihak Pembeli pada tanggal 25 Desember 1994 adalah Sah dan berkekuatan hukum ;
5. Menyatakan tindakan dari Para Tergugat III, Tergugat IV dan Orangtua Tergugat V s/d Tergugat VII yang telah mensertipikatkan Tanah Persil No.106 (sekarang Persil No.114) D.III Kohir C. No.10389 luas 2135 M2, menjadi Sertipikat Hak Milik No.3119/Kebonlega, Gambar Situasi tgl. 20-5-1997 No.4687/1997 luas 2135 M2 atas nama HADIDJAH berubah menjadi atas nama H. SULAEMAN, Cs karena warisan adalah merupakan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) ;
6. Menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik No.3119/Kebonlega, Gambar Situasi tgl. 20-5-1997 No.4687/1997 luas 2135 M2 atas nama HADIDJAH berubah menjadi atas nama H. SULAEMAN, Cs karena warisan
7. Menyatakan batal atau cacat hukum Akta Jual Beli No.84/2000 tertanggal 26-8-2000 antara Para Tergugat III, Tergugat IV dan Orangtua Tergugat V s/d Tergugat VII dengan Tergugat I atas Tanah seluas 2100 M2 yang merupakan bahagian dari Tanah SHM No. 3119/Kebonlega , yang Akta Jual Belinya dibuat dihadapan Susilawati Muljono,SH selaku Notaris/PPAT di Bandung ;



8. Menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik No.3403/Kebonlega, Surat Ukur tgl. 5-9-2000 No.216/Kebonlega/2000 luas 2100 tertulis atas nama RUDI SANJAYA (Tergugat I) ;
9. Menyatakan batal atau cacat hukum Akta Jual Beli No.26/2001 tgl 15-02-2001 antara Tergugat III, Tergugat IV dan orangtua Tergugat V s/d Tergugat VII dengan Tergugat II atas Tanah Sertipikat Hak Milik No.3404/Kebonlega, Surat Ukur tgl. 5-9-2000 No.215/Kebonlega/2000 luas 35 M2 yang Akta Jual Belinya dibuat dihadapan Susilawati Muljono,SH selaku Notaris/PPAT di Bandung ;
10. Menyatakan tidak Sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik No.3404/Kebonlega, Surat Ukur tgl. 5-9-2000 No.215/Kebonlega/2000 luas 35 M2 tertulis atas nama H. Toat Abdul Kohar (Tergugat II) ;
11. Menghukum Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VII dan atau siapa saja yang mendapatkan dari pada Tergugat I s./d Tergugat VII untuk mengosongkan dan menyerahkan Tanah obyek sengketa kepada pihak Para Penggugat dengan seketika tanpa beban apapun sejak putusan ini memperoleh kekuatan hukum tetap ;
12. Menghukum Para Tergugat III s/d Tergugat VII dan Turut Tergugat I untuk melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli terhadap Tanah Adat Persil No.106 (sekarang Persil No.114) D.III Kohir C. No.10389 luas 2135 M2 dihadapan Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh Para Penggugat sejak Perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
13. Memberikan Izin ataupun kuasa kepada Para Penggugat untuk membuat Akta Jual Beli atas terhadap Tanah Adat Persil No.106 (sekarang Persil No.114) D.III Kohir C. No.10389 luas 2135 M2 dihadapan Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh Para Penggugat, bertindak untuk dan atas nama Para Tergugat III s/d Tergugat VII dan Turut Tergugat I selaku Pihak Penjual dan Penggugat selaku pihak Pembeli ;
14. Menghukum Tergugat III s/d Tergugat VII secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat baik Materil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan Kerugian Immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dalam keadaan seketika dan sekaligus ;



15. Menghukum Para Tergugat I s/d Tergugat VII untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat I s/d Tergugat VIII lalai melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
16. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat VII untuk membayar biaya perkara seluruhnya ;
17. Menghukum Turut Tergugat I untuk tunduk dan patuh terhadap Isi Putusan ini ;
18. Menghukum Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini ;
19. Menyatakan putusan dalam perkara ini sebagai putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Para Tergugat melakukan upaya hukum banding, Verzet dan kasasi ;

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I telah menyampaikan surat Jawabannya tertanggal 17 April 2018 yang diterima dipersidangan pada tanggal 17 April 2018 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

BAHWA GUGATAN PARA PENGGUGAT HARUS DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD*) DENGAN ALASAN-ALASAN SEBAGAI BERIKUT:

A. KUALIFIKASI GUGATAN TIDAK JELAS (*Obscuur Libel*).

Bahwa gugatan Para Penggugat merupakan suatu gugatan yang tidak jelas/kabur (*obscur libel*) karena Para Penggugat dalam petitum pada poin 15 mendalilkan "*Menghukum Para Tergugat I s/d Tergugat VII untuk membayar uang paksa (dwangsom)...dst*", sedangkan Para Penggugat dalam positanya tidak mendalilkan mengenai uang paksa (*dwangsom*), padahal agar suatu gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus memiliki kesesuaian antara posita dengan petitum.

Maka berdasarkan hal tersebut sangat beralasan jika gugatan Para Penggugat untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijk verklaard*).

B. ERROR IN PERSONA



Bahwa setelah mempelajari dan mencermati gugatan Para Penggugat, terungkap secara jelas dan terang bahwa gugatan Para Penggugat adalah Error in persona, karena telah keliru menarik/memasukan Tergugat I dan Tergugat VII dalam gugatannya, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- 1) Bahwa Para Penggugat telah keliru menarik Tergugat I sebagai pihak dalam perkara aquo, karena dasar gugatan Para Penggugat berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 25 Desember 1994 antara orang tua Para Penggugat alm H. Sopian Syahroni dengan Tergugat III, Tergugat IV, dan orang tua Tergugat V sampai dengan Tergugat VII, sebagaimana dalil gugatannya poin 1 dan poin 17 yang pada pokoknya mendalilkan :

“dsb..dsb..orang tua Para Penggugat yang bernama alm. H. SOPIAN SYAHRONI telah membeli Sebidang Tanah Adat, Persil No.106 (sekarang No.114) D.III Kohir C. No.10389 luas 2135 M2 ..dsb...dsb...Dari Para Tergugat III, Tergugat IV dan orangtua Tergugat V sampai dengan Tergugat VII sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 25 Desember 1994 yang diketahui dan disaksikan oleh Camat Bojongloa Kidul”

“dsb..dsb..tindakan dari Tergugat III, Tergugat IV, dan orang tua Tergugat V sampai dengan Tergugat VII yang telah mensertipikatkan Tanah Persil No.106 (sekarang Persil No.114) D.III luas 2135 M2 menjadi Sertipikat Hak Milik No. 3119/Kebonlega, Gambar Situasi tgl. 20-5-1997 No.4687/1997 luas 2135 M2 menjadi atas nama HADIDJAH berobah menjadi atas H. SULAEMAN, KUSNADI, SUBAEKAH. ST ROMLAH dan MAESAROH karena warisan dan kemudian menjual kepada Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan PERBUATAN INGKAR JANJI (WANPRESTASI).”

Bahwa berdasarkan dalil Para Penggugat pada poin 1 dan poin 17 tersebut di atas sangatlah jelas dan terang bahwa Tergugat I bukan merupakan pihak dalam perjanjian tersebut dan tidak ada hubungan hukum dengan alm H. Sopian Syahroni maupun Para Penggugat, bahwa terlebih dari itu akibat dari perjanjian tersebut Para Penggugat mendalilkan bahwa H. SULAEMAN, KUSNADI, SUBAEKAH. ST ROMLAH dan MAESAROH telah melakukan PERBUATAN INGKAR



JANJI (WANPRESTASI), maka semakin jelas bahwa maksud gugatan Para Penggugat ditujukan kepada H. SULAEMAN, KUSNADI, SUBAEKAH. ST ROMLAH dan MAESAROH yang merupakan para pihak dalam perjanjian, oleh karenanya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara bahwa "suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya", maka berdasarkan ketentuan hukum tersebut gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

2) Bahwa Para Penggugat telah keliru menarik/memasukan Tergugat VII (Tuan Ocang Sarifudin) sebagai pihak dalam perkara aquo dengan dasar sebagai ahli waris Alm. Subaekah, karena terungkap fakta bahwa Alm. Subaekah meninggalkan 7 (tujuh) orang ahli waris yang bernama DIAH, AISYAH, UDAYAH, UNDANG, YAYAH, YAMAN dan LELA sebagaimana tercantum dalam Putusan Perkara Nomor: 231/PDT/G/2007/PN.BDG tanggal 20 Agustus 2008 antara AA. Hermawan selaku Penggugat melawan H. Sulaeman Bin Ahmad Godjali selaku Tergugat, yang mana dalam Perkara tersebut Alm. Subaekah selaku Tergugat V yang kedudukannya digantikan oleh ahli warisnya yang bernama DIAH, AISYAH, UDAYAH, UNDANG, YAYAH, YAMAN dan LELA, maka berdasarkan hal tersebut yang merupakan fakta hukum bahwa Para Penggugat telah memasukan subyek hukum (Tuan Ocang Sarifudin) yang tidak ada kaitannya dengan obyek perkara aquo, oleh karenanya Tergugat I mensomeer Para Penggugat untuk membuktikan bahwa Alm. Subaekah memiliki Ahli Waris yang bernama Tuan Ocang Sarifudin berdasarkan Surat Keterangan Waris/ Penetapan Ahli Waris.

C. GUGATAN PARA PENGGUGAT KEKURANGAN PIHAK/TIDAK LENGKAP (Plurium Litis Consortium).

Bahwa gugatan Para Penggugat adalah kekurangan pihak/tidak lengkap (Plurium Litis Consortium), karena ahli waris Alm. H. Sulaeman bukan hanya Tergugat V (Tuan Aep Saepuloh) dan ahli waris Alm. Maesaroh bukan hanya Tergugat VI (Ny. Tina Wulandari), maka berdasarkan hal tersebut Para Penggugat tidak menyertakan/memasukan secara lengkap seluruh ahli waris Alm. H. Sulaeman dan Alm. Maesaroh sebagai pihak dalam perkara aquo.



Bahwa selain hal tersebut Para Penggugat telah tidak menyertakan juga ahli waris dari Alm. Subaekah sebagai pihak dalam perkara aquo, karena ahli waris dari Alm. Subaekah adalah DIAH, AISYAH, UDAYAH, UNDANG, YAYAH, YAMAN dan LELA sebagaimana tercantum dalam Putusan Perkara Nomor: 231/PDT/G/2007/PN.BDG tanggal 20 Agustus 2008 antara AA. Hermawan selaku Penggugat melawan H. Sulaeman Bin Ahmad Godjali selaku Tergugat bukan Tuan Ocang Sarifudin, maka berdasarkan hal tersebut meskipun menentukan pihak-pihak merupakan hak dari Para Penggugat akan tetapi apabila suatu gugatan telah kekurangan pihak dan tidak lengkap hal tersebut menjadikan kontruksi gugatan menjadi gugatan yang cacat formil, oleh karenanya haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

Bahwa berdasarkan uraian-uraian Eksepsi tersebut di atas, maka sangatlah beralasan apabila Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet On Vankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah Tergugat I kemukakan pada bagian Eksepsi mohon dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara.
2. Bahwa Tegugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya.
3. Bahwa Tergugat I adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut Bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Kopo No. 405 Kelurahan Kebonlega, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 3403, Surat Ukur Tanggal 5 September 2000 No. 216/kebonlega/2000, luas 2100 M² (dua ribu seratus meter persegi) atas nama pemegang hak Rudy Senjaya (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli No. 84 tanggal 26 Agustus tahun 2000 yang di buat dihadapan Notaris-PPAT Kota Bandung Susilawati Muljono, S.H. (Turut Tergugat II) antara Tergugat I dengan H. Sulaeman Gozali, Kusnadi, Turut Tergugat I (Tien Sumiatin, Annisa Juwita, Insani Kuswita dan Ryan Aprizal), Maesaroh, Subaekah dan ST.Romlah yang merupakan seluruh ahli waris Hadidjah, sehingga dalam peralihan hak



nya telah memenuhi Ketentuan Pasal 26 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sebagai berikut:

“Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Dan Tata cara jual beli hak atas tanah tersebut di atas diatur dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa :

“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 tidak benar dan sangat mengada-ada dalil Para Penggugat pada poin 1, poin 2 dan poin 4, karena atas obyek tanah *aquo* tersebut dari tahun 1988 sampai dengan tahun 2000 sedang dalam perkara Perdata di Pengadilan Negeri Bandung sebagaimana Putusan Perkara Nomor: 169/88/Pdt/GT/MH/PN.Bdg tertanggal 4 Pebruari 1989 antara H. Sulaeman, dkk (Para Penggugat) dan H. Suhaemah Said, dkk (Para Tergugat) Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Perkara Nomor: 106/Pdt/1989/PT.Bdg tertanggal 26 April 1989 antara H. Suhaemah Said, dkk (Para Pembanding) dan H. Sulaeman, dkk (Para Terbanding) Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Perkara Nomor: 2615 K/Pdt/1989/ tertanggal 21 Desember 1989 antara H. Suhaemah Said, dkk (Pemohon Kasasi) dan H. Sulaeman, dkk (Termohon Kasasi) Jo. Putusan Perkara Peninjauan Kembali No. 294 PK/Pdt/2000 antara Eulis Binti Said dkk (Pemohon PK) dan H. Sulaeman, dkk (Termohon PK), sedangkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara alm H. SOPIAN SYAHRONI dengan Tergugat III, Tergugat IV dan orangtua Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dilaksanakan tanggal 25 Desember 1994 pada saat obyek tanah masih dalam sengketa.

Bahwa selain hal tersebut di atas, Perjanjian jual beli tanggal 25 Desember 1994 tersebut dilakukan tanpa persetujuan dari seluruh ahli



waris Alm. Hadidjah yaitu Turut Tergugat I (Tien Sumiatin, Annisa Juwita, Insani Kuswita dan Ryan Aprizal), sebagaimana diakui secara tegas oleh Para Penggugat pada poin 16 yang mendalilkan *"dsb...Turut Tergugat I yang tidak ikut menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli Tanah aquo...dst"*, maka berdasarkan hal tersebut di atas maka Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 25 Desember 1994 adalah cacat hukum dan tidak memenuhi klausa halal sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota.

5. Bahwa tidak benar dan sangat tidak berdasarkan hukum dalil Para Penggugat pada poin 3, poin 5 dan poin 6, karena faktanya atas objek tanah *aquo* telah dikuasai oleh ahli waris Alm. Hadidjah sampai dengan dilaksanakannya jual beli tanggal 26 Agustus 2000 antara Tergugat I dengan seluruh ahli waris Alm. Hadidjah {H. Sulaeman Gozali, Kusnadi, Turut Tergugat I (Tien Sumiatin, Annisa Juwita, Insani Kuswita dan Ryan Aprizal), Maesaroh, Subaekah dan ST.Romlah} sebagaimana Akta Jual Beli No. 84 tanggal 26 Agustus tahun 2000 yang di buat dihadapan Notaris-PPAT Kota Bandung Susilawati Muljono, S.H. (Turut Tergugat II) dan dari tahun 2000 sampai dengan sekarang dikuasai oleh Tergugat I selaku pemilik sah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 3403, Surat Ukur Tanggal 5 September 2000 No. 216/kebonlega/2000, luas 2100 M² (dua ribu seratus meter persegi) atas nama pemegang hak Rudy Senjaya (Tergugat I).
6. Bahwa tidak benar dan sangat mengada-ada dalil Para Penggugat pada poin 7, poin 8, poin 9, poin 10, poin 11, poin 12, poin 13 dan poin 14, karena dari tahun 1988 sampai dengan tahun 2000 sedang dalam perkara Perdata di Pengadilan Negeri Bandung sebagaimana Putusan Perkara Nomor: 169/88/Pdt/GT/MH/PN.Bdg tertanggal 4 Pebruari 1989 antara H. Sulaeman, dkk (Para Penggugat) dan H. Suhaemah Said, dkk (Para Tergugat) Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Perkara Nomor: 106/Pdt/1989/PT.Bdg tertanggal 26 April 1989 antara H. Suhaemah Said, dkk (Para Pembanding) dan H. Sulaeman, dkk (Para Terbanding) Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Perkara Nomor: 2615 K/Pdt/1989/ tertanggal 21 Desember 1989 antara H. Suhaemah Said, dkk (Pemohon Kasasi) dan H. Sulaeman, dkk (Termohon Kasasi Jo. Putusan Perkara Peninjauan Kembali No. 294 PK/Pdt/2000 antara Eulis Binti Said dkk (Pemohon PK) dan H. Sulaeman, dkk (Termohon PK), sedangkan Surat



Perjanjian Jual Beli Tanah antara alm H. SOPIAN SYAHRONI dengan Tergugat III, Tergugat IV dan orangtua Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dilaksanakan tanggal 25 Desember 1994 pada saat obyek tanah masih dalam sengketa.

Bahwa selain hal tersebut di atas, Perjanjian jual beli tanggal 25 Desember 1994 tersebut dilakukan tanpa persetujuan dari seluruh ahli waris Alm. Hadidjah yaitu Turut Tergugat I (Tien Sumiatin, Annisa Juwita, Insani Kuswita dan Ryan Aprizal), sebagaimana diakui secara tegas oleh Para Penggugat pada poin 16 yang mendalilkan "dsb...Turut Tergugat I yang tidak ikut menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli Tanah aquo...dst", maka berdasarkan hal tersebut di atas maka Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 25 Desember 1994 adalah cacat hukum dan tidak memenuhi klausa halal sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka dengan demikian penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 3403/Kebonlega, Surat Ukur No. 216/ Kebonlega/2000 Tanggal 5-9-2000, seluas 2100 M² Atas Nama Pemegang Hak Rudy Senjaya (Tergugat I) dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 3404/Kebonlega, Surat Ukur No. 215/Kebonlega/2000 Tanggal 5-9-2000, seluas 35 M² atas nama Pemegang Hak Haji Toat Abdul Kohar (Tergugat II) sebagai hasil pemecahan (*Splitsing*) dari Sertipikat Hak Milik No. 3119/Kebonlega yang terbit pada tanggal 20/08/1997, gambar situasi No. 4687 tertanggal 20/05/1997 atas nama pemegang hak Hadidjah adalah sah dan telah sesuai berdasarkan peraturan perundang-undangan.

7. Bahwa tidak benar dan sangat tidak berdasar hukum dalil Para Penggugat pada poin 15, karena berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa "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."

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut di atas, maka Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 25 Desember 1994 yang disaksikan oleh Camat merupakan perjanjian dibawah tangan antara para pihak,



bukan peralihan hak atas tanah karena Camat tersebut kapasitasnya bukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), oleh karenanya perjanjian tersebut tidak dapat dikualifikasikan sebagai jual beli karena peralihannya tidak sesuai dengan apa yang telah ditentukan/diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang cacat hukum dan tidak memenuhi klausa halal sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, karena tanpa persetujuan dari seluruh ahli waris Alm. Hadidjah yaitu Turut Tergugat I (Tien Sumiatin, Annisa Juwita, Insani Kuswita dan Ryan Aprizal).

Bahwa terlebih dari itu Para Penggugat merupakan Para Penggugat yang tidak benar dan sulit dipahami oleh logika, karena Para Penggugat baru mempersoalkan obyek tanah *aquo* sekarang, sedangkan dari tahun 1994 sampai dengan 2018 selama 24 tahun Para Penggugat kemana, karena pada faktanya orang tua Para Penggugat Alm. H. Sopian Syahrani meninggal dunia pada tanggal 29-02-2016 dan selama hidupnya tidak mungkin menelantarkan tanah obyek *aquo* yang berada di jalan tengah kota bukan tanah yang berada diperkampungan yang sangat sulit dilalui oleh kendaraan.

8. Bahwa tidak benar dan menyesatkan dalil Para Penggugat pada poin 16 yang mendalilkan “dsb...Tergugat III, Tergugat IV dan orangtua Tergugat V sampai dengan Tergugat VII yang menjamin kepentingan hukum dari Turut Tergugat I selaku ahli waris Alm. Kuswara, karena pada saat dibuatnya Peralihan Jual Beli sengketa, Saudara Kuswara telah meninggal dunia.”, karena dalam hubungan keperdataan apabila seseorang meninggal dunia dan mempunyai keturunan (istri/suami dan anak-anaknya) maka kedudukan hukumnya digantikan oleh seluruh keturunannya/ahli warisnya, maka dengan meninggal dunianya alm. Kuswara kedudukannya digantikan oleh ahli warisnya yaitu Turut Tergugat I, oleh karenanya perjanjian tersebut adalah kekurangan pihak dan cacat hukum karena tidak melibatkan Turut Tergugat I selaku ahli waris pengganti dari Alm. Kuswara, sedangkan jual beli yang dilaksanakan oleh Tergugat I yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT Kota Bandung Susilawati Muljono, S.H. (Turut Tergugat II) dengan seluruh ahli waris Hadidjah yaitu H. Sulaeman Gozali, Kusnadi, Maesaroh, Subaekah dan ST.Romlah termasuk Turut Tergugat I (Tien Sumiatin, Annisa Juwita, Insani Kuswita



dan Ryan Aprizal) selaku ahli waris pengganti dari Alm. Kuswara sebagaimana Akta Jual Beli No. 84 tanggal 26 Agustus tahun 2000.

9. Bahwa tidak benar dan sangat menyesatkan dalil Para Penggugat pada poin 17, poin 18 dan poin 19 yang pada intinya mendalilkan "Sertipikat Hak Milik No. 3119/Kebonlega, Gambar Situasi tgl. 20-5-1997 No.4687/1997 luas 2135 M2 menjadi atas nama HADIDJAH berubah menjadi atas H. SULAEMAN, KUSNADI, SUBAEKAH. ST ROMLAH dan MAESAROH..dst..dst.", karena dalam Sertipikat Hak Milik No. 3119/Kebonlega tersebut tercatat seluruh ahli waris Hadidjah yaitu H. SULAEMAN, KUSNADI, KUSWARA, SUBAEKAH. ST ROMLAH dan MAESAROH sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No. 84 tanggal 26 Agustus tahun 2000 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT Kota Bandung Susilawati Muljono, S.H. (Turut Tergugat II) antara Tergugat I dengan seluruh ahli waris Hadidjah yaitu H. Sulaeman Gozali, Kusnadi, Maesaroh, Subaekah dan ST.Romlah termasuk Turut Tergugat I (Tien Sumiatin, Annisa Juwita, Insani Kuswita dan Ryan Aprizal) selaku ahli waris pengganti dari Alm. Kuswara, maka dalil Para Penggugat yang menghilangkan nama alm. KUSWARA merupakan suatu konstruksi hukum yang menyesatkan guna mengarahkan bahwa Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 25 Desember 1994 yang dilakukan dengan ke-5 ahli waris Hadidjah adalah sah, padahal perjanjian tersebut bukan bentuk peralihan hak atas suatu tanah hanya perjanjian dibawah tangan yang cacat hukum.

Bahwa terlebih dari itu Perjanjian Jual Beli Tanah antara alm H. SOPIAN SYAHRONI dengan Tergugat III, Tergugat IV dan orangtua Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dilaksanakan tanggal 25 Desember 1994 adalah cacat hukum, karena Perjanjian tersebut dilakukan pada saat obyek tanah masih dalam sengketa dan dilakukan tanpa persetujuan dari seluruh ahli waris Alm. Hadidjah yaitu Turut Tergugat I (Tien Sumiatin, Annisa Juwita, Insani Kuswita dan Ryan Aprizal), maka dengan demikian penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 3403/Kebonlega, Surat Ukur No. 216/ Kebonlega/2000 Tanggal 5-9-2000, seluas 2100 M² Atas Nama Pemegang Hak Rudy Senjaya (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli No. 84 tanggal 26 Agustus tahun 2000 yang di buat dihadapan Notaris-PPAT Kota Bandung Susilawati Muljono, S.H. (Turut Tergugat II) dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 3404/Kebonlega, Surat Ukur No.



215/Kebonlega/2000 Tanggal 5-9-2000, seluas 35 M² atas nama Pemegang Hak Haji Toat Abdul Kohar (Tergugat II) sebagai hasil pemecahan (Splitsing) dari Sertipikat Hak Milik No. 3119/Kebonlega yang terbit pada tanggal 20/08/1997, gambar situasi No. 4687 tertanggal 20/05/1997 atas nama pemegang hak Hadidjah adalah sah dan telah sesuai berdasarkan peraturan perundang-undangan.

10. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak benar, sangat mengada-ada dan sangat tidak berdasar hukum, maka dalil Para Penggugat pada poin 20 dan poin 21 mengenai ganti kerugian Materil dan Immateril, termasuk untuk memohon sita terhadap objek tanah *aquo* milik Tergugat I, haruslah ditolak dan tidak dipertimbangkan.

11. Bahwa untuk selain dan selebihnya Tergugat I menolak dalil-dalil Para Penggugat, karena tidak berdasarkan fakta dan tidak berdasar hukum.

Berdasarkan keseluruhan uraian tersebut di atas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *aquo* pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

A T A U

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan putusan tanggal 30 Agustus 2018 Nomor 8/PDT.G/2018/PN Bdg ., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:



- Menolak eksepsi Tergugat I ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Para Para Penggugat adalah Ahli Waris yang sah dari Alm.Sopyan Syahroni yang telah meninggal dunia pada tanggal 29-2-2016 di Bandung, sesuai dengan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal April 2016 ;
3. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Tanah Persil No.106 (sekarang Persil No.114) D.III Kohir C.No.10389 Luas 2135 M2 setempat dikenal dengan Jalan Kopo No.405 Rt.04/Rw.07, Kelurahan Kebonlega, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Bapak Hambali;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah H.Enoh;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya Bandung-Soreang;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Djubaedah;

Antara Pihak H.Sulaeman Cs selaku pihak Penjual dengan H.Sopyan Syahroni selaku pihak Pembeli pada tgl 25 Desember 1994 adalah sah dan berkekuatan hukum;

4. Menyatakan tindakan dari Para Tergugat III, Tergugat IV dan orang tua Tergugat V s/d Tergugat VIII yang telah mensertifikatkan Tanah Persil No.106 (sekarang Persil114) D.III Kohir C.No.10389 Luas 2135 M2, menjadi Sertifikat Hak Milik No.3119/Kebonlega, Gambar Situasi tgl 20-5-1997 Hak Milik No.3119/Kebonlega, Gambar Situasi tgl 20-5-1997 No.4687/1997 Luas 2135 M2 atas nama HADIDJAH berubah menjadi atas nama H.SULAEMAN, Cs karena warisan adalah merupakan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);
5. Menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik No.3119/Kebonlega, Gambar Situasi tgl 20-5-1997 No.4687/1997 luas 2135 M2 atas nama HADIDJAH berubah menjadi atas nama SULAEMAN,Cs karena Warisan" ;
6. Menyatakan batal atau cacat hukum Akta Jual Beli No.84/2000 tertanggal 26 -8-2000 antara Para Tergugat III, Tergugat IV dan orangtua Tergugat V sampai Tergugat VII dengan Tergugat I atas Tanah seluas 2100 M2 yang merupakan bahagian dari Tanah SHM



- No.3119/Kebonlega, yang Akta Jual Belinya dibuat dihadapan Susilawati Muljono, SH selaku Notaris/PPAT di Bandung ;
7. Menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik No.3403/Kebonlega, Surat Ukur tgl 5-9-2000 No.216/Kebonlega/2000 Luas 2100 tertulis atas nama RUDI SANJAYA (Tergugat I);
 8. Menyatakan batal atau cacat hukum Akta Jual Beli No.26/2001 tertanggal 15-02-2001 antara Para Tergugat III, Tergugat IV dan orangtua Tergugat V sampai Tergugat VII dengan Tergugat II atas Tanah seluas 35 M2, yang Akta Jual Belinya dibuat dihadapan Susilawati Muljono, SH selaku Notaris/PPAT di Bandung ;
 9. Menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik No.3404/Kebonlega, Surat Ukur tgl 5-9-2000 No.215/Kebonlega/2000 Luas 35 M2 tertulis atas nama H.TOAT ABDUL KOHAR (Tergugat II) ;
 10. Menghukum Para Tergugat I sampai dengan VII dan atau siapa saja yang mendapatkan hak dari pada Tergugat I sampai Tergugat VII untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah obyek sengketa kepada pihak Para Penggugat dengan seketika tanpa beban apapun sejak putusan ini memperoleh hukum tetap ;
 11. Menghukum Para Tergugat III sampai Tergugat VII dan Turut Tergugat I untuk melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli terhadap Tanah Adat Persil No.106 (sekarang Persil No.114) D,III Kohir C.No.10389 Luas 2135 M2 dihadapan Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh Para Penggugat sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
 12. Menghukum Tergugat III sampai Tergugat VII secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Para Penggugat sejumlah Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) dalam keadaan seketika dan sekaligus, setelah putusan berkekuatan hukum tetap ;
 13. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ;
 14. Menghukum Para Tergugat I sampai Tergugat VII untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp.8.126.000,- (delapan juta seratus dua puluh enam ribu rupiah) ;
 15. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca, relaas pemberitahuan isi putusan Nomor :
8/PDT.G/2018/PN Bdg., kepada Tergugat II oleh jurusita Rachmat Jumara
Pengadilan Negeri Bandung pada hari Senin tanggal 8 Oktober 2018;

Membaca, relaas pemberitahuan isi putusan Nomor :
8/PDT.G/2018/PN Bdg. Jo Nomor: 72/Pdt.Del/2018/PN Grt, kepada Tergugat
III oleh jurusita Juju Juhara Pengadilan Negeri Garut pada hari Selasa
tanggal 11 Desember 2018;

Membaca, relaas pemberitahuan isi putusan Nomor :
8/PDT.G/2018/PN Bdg. jo Nomor: 794/Pdt.Del/2018/PN Blb masing masing
kepada Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII oleh jurusita Remly
Elisabeth, SE Pengadilan Negeri Bale Bandung pada hari Jumat tanggal 7
Desember 2018;

Membaca, relaas pemberitahuan isi putusan Nomor :
8/PDT.G/2018/PN Bdg., masing-masing kepada Turut Tergugat I dan Turut
Tergugat II oleh jurusita Rachmat Jumara Pengadilan Negeri Bandung pada
hari Senin tanggal 1 Oktober 2018;

Membaca, Akta permohonan banding Nomor : 8/PDT.G/2018/PN Bdg..
tanggal 3 September 2018, yang dibuat oleh Iyus Yusuf, S.H.M.H, Plh
Panitera Pengadilan Negeri Bandung yang menerangkan bahwa Rudi
Sanjaya Tergugat I telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan
Negeri Bandung tanggal 30 Agustus 2018 Nomor: 8/PDT.G/2018/PN Bdg.,
dan telah diberitahukan kepada:

Para Terbanding, semula Para Penggugat masing-masing pada hari
Senin tanggal 8 Oktober 2018 oleh jurusita Pengadilan Negeri Bandung.

Pembanding II, semula Tergugat II pada tanggal 18 September 2018 oleh
jurusita Pengadilan Negeri Bandung.

Turut Terbanding I, semula Tergugat III pada tanggal 1 Oktober 2018 oleh
jurusita Pengadilan Negeri Garut.

Turut Terbanding II, III, IV, V semula Tergugat IV, V, VI VII masing-masing
pada tanggal 26 September 2018 oleh jurusita Pengadilan Negeri Bale
Bandung.

Turut Tergugat VI, VII, VIII semula Turut Tergugat I, II, III masing-masing
pada tanggal 18 September 2018 oleh jurusita Pengadilan Negeri
Bandung.

Membaca, Akta permohonan banding Nomor : 8/PDT.G/2018/PN Bdg.,
tanggal 22 Oktober 2018, yang dibuat DR H Asep Dedi Suwasta, S.H., M.H



Panitera Pengadilan Negeri Bandung yang menerangkan bahwa Nanang Parhan, S.H. Advokat, beralamat di Komplek Rancamanyar Blok A1 Desa Rancamanyar Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung kuasa dari H.Toat Abdul Kohar Tergugat II berdasarkan surat kuasa tanggal 16 Oktober 2018, telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 30 Agustus 2018 Nomor: 8/PDT.G/2018/PN Bdg., dan telah diberitahukan kepada:

Para Terbanding, semula Para Penggugat masing-masing pada tanggal 13 Nopember 2018 oleh jurusita Pengadilan Negeri Bandung.

Pembanding I, semula Tergugat I pada tanggal 26 Oktober 2018 oleh jurusita Pengadilan Negeri Bandung.

Turut Terbanding I semula Tergugat III 6 November 2018 oleh jurusita Pengadilan Negeri Garut.

Turut Terbanding II,III, IV,V semula Tergugat IV, V, VI VII masing-masing pada tanggal 30 Nopember 2018 oleh jurusita Pengadilan Negeri Bale Bandung.

Turut Tergugat VI, VII, VIII semula Turut Tergugat I, II, III masing-masing pada tanggal 26 Oktober 2018 oleh jurusita Pengadilan Negeri Bandung.

Menimbang, bahwa Pembanding I, semula Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan memori banding tertanggal 1 November 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 5 Nopember 2018 memori banding tersebut telah diberitahukan kepada :

Para Terbanding, semula Para Penggugat masing-masing pada tanggal 22 Nopember 2018 oleh jurusita Pengadilan Negeri Bandung.

Pembanding II, semula Tergugat II pada tanggal 16 Nopember 2018 oleh jurusita Pengadilan Negeri Bandung.

Turut Terbanding I, semula Tergugat III pada tanggal 11 Desember 2018 oleh jurusita Pengadilan Negeri Garut.

Turut Terbanding II, semula Tergugat IV, pada tanggal 30 November 2018 oleh jurusita Pengadilan Negeri Bale Bandung.

Turut Terbanding III, IV, V semula Tergugat, V, VI,VII masing-masing pada tanggal 27 November 2018 oleh jurusita Pengadilan Negeri Bale Bandung.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat VI, VII, VIII semula Turut Tergugat I, II, III masing-masing pada tanggal 16 November 2018 oleh jurusita Pengadilan Negeri Bandung.

Menimbang, bahwa Para Terbanding, semula Para Penggugat melalui kuasanya Ir. Romi Sihombing berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 November 2018, telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 6 Desember 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 6 Desember 2018 kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada:

Mohon bantuan Pemberitahuan kontra memori banding ke Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk Pembanding II, semula Tergugat II, dan Turut Terbanding II,III, IV,V semula Tergugat IV, V, VI VII.

Pembanding I semula Tergugat I pada tanggal 18 Desember 2018 oleh jurusita Pengadilan Negeri Bandung.

Turut Tergugat VI, VII, VIII semula Turut Tergugat I, II, III masing-masing pada tanggal 18 Desember 2018 oleh jurusita Pengadilan Negeri Bandung.

Menimbang, bahwa Turut Terbanding VIII, semula Turut Tergugat III melalui kuasanya Asep Hidayat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Februari 2018, telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 28 November 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 30 November 2018 kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada:

Pembanding I semula Tergugat I pada tanggal 18 Desember 2018 oleh jurusita Pengadilan Negeri Bandung.

Para Terbanding, semula Para Penggugat masing-masing pada tanggal 12 Desember 2018 oleh jurusita Pengadilan Negeri Bandung.

Turut Terbanding I, semula Tergugat III pada tanggal 11 Desember 2018 oleh jurusita Pengadilan Negeri Garut.

Mohon bantuan Pemberitahuan kontra memori banding ke Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk Pembanding II, semula Tergugat II, dan Turut Terbanding II,III, IV,V semula Tergugat IV, V, VI VII.

Pembanding II, semula Tergugat II pada tanggal 14 Desember 2018 oleh jurusita Pengadilan Negeri Bale Bandung.

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)



Turut Terbanding II,III, IV,V semula Tergugat IV, V, VI VII masing-masing pada tanggal 30 Nopember 2018 oleh jurusita Pengadilan Negeri Bale Bandung.

Turut Terbanding II, semula Tergugat IV, pada tanggal 20 Desember 2018 oleh jurusita Pengadilan Negeri Bale Bandung.

Turut Terbanding III, IV, V semula Tergugat, V, VI,VII masing-masing pada tanggal 19 Desember 2018 oleh jurusita Pengadilan Negeri Bale Bandung.

Turut Tergugat VI, VII semula Turut Tergugat I, II masing-masing pada tanggal 4 Desember 2018 oleh jurusita Pengadilan Negeri Bandung.

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 12 Desember 2018 telah memberitahukan kepada Para Terbanding, semula Para Penggugat dan kepada Pembanding II,semula Tergugat II, melalui Pengadilan Negeri Bale Bandung, Pembanding I,semula Tergugat I pada tanggal 26 Nopember 2018, Turut Terbanding I, semula Tergugat III pada tanggal 1 Oktober 2018, Turut Terbanding II,III, IV,V semula Tergugat IV, V, VI VII masing-masing pada tanggal 26 September 2018 dan Turut Tergugat VI, VII, VIII semula Turut Tergugat I, II, III masing-masing pada tanggal 26 Oktober 2018 untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding I, semula Tergugat I telah mengajukan memori banding tertanggal 1 November 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung 5 November 2018., mengajukan keberatan pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa adapun keberatan-keberatan dari Pembanding / Tergugat I terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus dimaksud



di atas, karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus dalam Putusannya terhadap perkara *in-casu* telah salah dan keliru serta tidak cukup pertimbangan hukumnya sehingga dalam pertimbangan hukumnya terlihat dengan jelas bahwa Majelis Hakim mengesampingkan unsur-unsur objektifitas yuridis dalam perkara *in-casu*, maka adalah Patut yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Bandung berkenan untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus atas dasar, alasan dan uraian fakta Yuridis keberatan-keberatan PEMBANDING / TERGUGAT I sebagai berikut :

I. ALASAN DAN KEBERATAN YANG BERKENAAN DENGAN EKSEPSI:

Bahwa Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus telah keliru serta tidak cukup pertimbangan hukumnya mengenai Eksepsi tidak jelas/kabur (*obscuur libel*), Error in persona dan kekurangan pihak/tidak lengkap (*Plurium Litis Consortium*) sehingga menghasilkan keputusan yang keliru dan tidak benar dalam memberikan putusannya.

II. ALASAN DAN KEBERATAN KEBERATAN YANG BERKENAAN DENGAN POKOK PERKARA:

Keberatan Pembanding dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan keberatan Pembanding dalam Pokok Perkara.

Bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung Klas IA Khusus telah bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara, Ketentuan Pasal 26 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Tata cara jual beli hak atas tanah tersebut di atas diatur dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan fakta-fakta dalam persidangan sehingga menghasilkan keputusan yang keliru dan tidak benar dalam memberikan putusannya.

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan tersebut di atas, Pembanding/Tergugat I memohon agar yang terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Cq. Yang mulia Majelis Hakim pada tingkat banding yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memutuskan :



1. Menyatakan Permohonan Banding dan Memori Banding dari Pemanding/Tergugat I dapat diterima;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Nomor: 08/Pdt.G/2018/PN.Bdg tertanggal 30 Agustus 2018.

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Pemanding/Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

Menerima Permohonan Banding Pemanding/Tergugat I untuk seluruhnya.

Menolak gugatan Terbanding / Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Menghukum Terbanding/Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

ATAU

Apabila Yang terhormat Ketua Pengadilan Tinggi atau Yang Mulia Majelis Hakim Pada Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa kontra memori banding dari Para Terbanding, semula Para Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 6 Desember 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 6 Desember 2018 mengajukan keberatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa apabila diperhatikan putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus tertanggal 30 Agustus 2018 Nomor: 08/Pdt.G/2018/PN Bdg telah tepat benar baik dalam putusan Eksepsi maupun dalam pokok perkara dimana Judex factie telah tepat dan benar memberikan pertimbangan hukum dalam mempertimbangkan hokum telah benar sehingga haruslah ditolak.



Bahwa Para Terbanding dahulu Para Penggugat menolak secara tegas dari Pembanding dahulu Tergugat I.

Bahwa beralasan secara hukum untuk menolak serta memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Pembanding I/Tergugat I untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara:

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Nomor: 08/Pdt.G/2018/PN Bdg tertanggal 30 Agustus 2018

Menghukum Pembanding I/Tergugat I Penggugat untuk membayar biaya perkara seluruhnya.

Menimbang, bahwa kontra memori banding dari Turut Terbanding VIII, semula Turut Tergugat III telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 28 November 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 30 November 2018 mengajukan keberatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Turut Tergugat III sangat keberatan terhadap pertimbangan majelis hakim Pengadilan Negeri Bandung yang memutus perkara a quo tidak berlandaskan pada ketentuan hukum yang berlaku dan melebihi wewenangnya.

Bahwa yang sangat bertentangan dengan fakta hukum yang sebenarnya yang pada pokoknya menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hokum Sertifikat Hak Milik No 3119/Kel Kebonlega SHM No.3403/Kel Kebonlega yang notabene merupakan suatu beschking Pejabat Tata Usaha Negara.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung untuk menerima kontra memori banding ini.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus tertanggal 30 Agustus 2018 Nomor: 08/Pdt.G/2018/PN Bdg dan telah pula membaca serta



memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan oleh pbanding I semula penggugat I melalui kuasanya tertanggal 1 November 2018 kontra memori banding yang diajukan oleh para terbanding semula para tergugat melalui kuasanya tertanggal 30 November 2018 dan kontra memori banding banding dari turut terbanding VIII, semula Turut tergugat III tertanggal 30 November 2018, maka selanjutnya majelis hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas dan untuk mempersingkat uraian pertimbangan putusan ini maka pertimbangan Hakim tingkat pertama tentang eksepsi dari para Tergugat/ Pbanding sudah tepat dan benar oleh karena itu sepanjang pertimbangan yang menyangkut eksepsi dari Hakim tingkat pertama tersebut dapat dikuatkan.

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat/ Terbanding adalah sebagaimana telah diuraikan diatas.

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi pokok permasalahan gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa para Penggugat/ Terbanding adalah sebagai para ahli waris dari alm. H. Sopyan Syahrani yang meninggal tanggal 25 Desember 1994 dan semasa hidupnya telah membeli sebidang tanah kepada H.Sulaiman, cs pada tanggal 25 Desember 1994 terletak di Jalan Kopo No. 405 Rt. 04/ 07 kelurahan kebon lega, kecamatan Bojong kidul Kota Bandung atas dasar Surat Perjanjian Jual-beli tanah persil No. 106 (sekarang persil No. 114) D. III kohir C. No. 10389 luas 2135 meter persegi seharga Rp. 300.000.000.00 (tiga ratus juta rupiah) berasal dari tanah warisan peninggalan dari orangtua dan nenek para tergugat III, IV dan orangtua tergugat V sampai dengan tergugat VII No. 405 Rt. 04/ 07 kelurahan kebon lega, kecamatan Bojong kidul Kota Bandung atas dasar Surat Perjanjian Jual-beli tanah persil No. 106 (sekarang persil No. 114) D. III kohir C. No. 10389 luas 2135 meter persegi seharga Rp. 300.000.000.00 (tiga ratus juta rupiah) berasal dari tanah warisan peninggalan dari orangtua dan nenek para tergugat III, IV dan orangtua tergugat V sampai dengan tergugat VII bernama alm. Hadidjah dan dulunya dibeli Hadidjah dari alm. Ny. Siti Habibah selaku pemilik asal pada tahun 1927.



Bahwa setelah tanah dibeli oleh alm. H. Sopyan dan dikuasai dan pada tahun 1996 telah dipinjamkan oleh aparat setempat (ketua Rt 03) untuk kegiatan karang taruna.

Bahwa oleh para tergugat III, tergugat IV, dan orangtua Tergugat V sampai dengan tergugat VII telah melakukan tindakan mensertifikatkan tanah persil nomor 106 (sekarang persil No. 114) D. kohir C. No. 10389 luas 2135 M2 menjadi sertifikat Hak Milik No. 1139/ Kebonlega luas 2135 M2 atasnama Hadidjah dan berubah menjadi atasnama H.Sulaiman,cs karena warisan adalah merupakan perbuatan wanprestasi (ingkar janji).

Bahwa kemudian Tergugat III,Tergugat IV dan orangtua Tergugat V sampai dengan tergugat VII menjual tanah sengketa dengan cara disiplitsing menjadi 2 sertifikat yaitu kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual beli No. 84/ 2000, tanggal 26 Agustus 2000 sertifikat Hak milik No. 3403/ Kebonlega luas 2100 m2 atasnama Rudi Sanjaya (tergugat I) yang merupakan bagian dari sertifikat Hak milik No. 3119/ Kebonlega.

Bahwa Tergugat III, Tergugat IV dan orangtua Tergugat V sampai dengan Tergugat VII menjual lagi sisa tanah sengketa kepada tergugat II (H. Toat Abdul Kohar) berdasarkan Akta jual beli No. 26/ 2001 tertanggal 15 Februari 2001 dengan sertifikat Hak milik no. 215/ Kebonlega dengan luas 35 M2.

Bahwa perbuatan para Tergugat III, IV dan orangtua Tergugat V s.d Tergugat VII, telah membuat para penggugat sebagai ahli waris dari alm. H.Sopyan Syahroni selaku pembeli yang sah tanah sengketa merasa dirugikan dan menyatakan jual beli tersebut dengan akta jual beli No. 84/2000 tanggal 26 agustus 2000 dan akta Jual beli No. 26/ 2001, tanggal 15 Februari 2001 serta sertifikat Hak milik No. 3119/ Kebonlega dan SHM No. 3403 adalah cacat hukum.

Menimbang, bahwa sebaliknya dalam jawabannya pihak Tergugat I/Pembanding pada pokoknya membantah gugatan Penggugat/ Terbanding yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut.

Bahwa tergugat I pemilik sah atas tanah sengketa dengan dasar Akta Jual beli No. 84 tanggal 26 Agustus 2000 antara Tergugat I dengan H.Sulaiman Gozali, Kusnadi, Turut Tergugat I (Tien Sumiatin,Annisa Juwita,Insani Kuswita dan Ryan Aprizal), Maesaroh, Subaekah dan ST. Romlah semuanya ahli waris Hadidjah.

Bahwa penerbitan sertifikat Hak milik No. 3403/ kebonlega, tanggal 5 September 2000, luas 2100 M2 dan serttifikat Hak milik No. 3403/



Kebonlega, tanggal 5 September 2000, atasnama H. Toat Abdul Kohar seluas 35 M2 sebagai hasil pemecahan(splitsing) dari sertifikat Hak milik No. 3119/ kebonlega atasnama pemegang hak Hadidjah adalah Sah dan diterbitkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bahwa surat perjanjian Jual beli tanah antara alm. H.Sopyan Syahroni dengan Tergugat III,Tergugat IV dan orangtua Tergugat V s.d Tergugat VII dilaksanakan tanggal 25 desember 1994 saat objek tanah masih dalam sengketa sebagaimana dalam putusan perkara No. 169/88/Pdt.GT/MH/PN.Bdg, tanggal 4 Februari 1989 antara H. Sulaiman,dkk (Penggugat) dengan lawan H.Suhaemah, dkk (Tergugat) jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 106/ Pdt/ 1989/PT.Bdg, tanggal 26 april 1989 jo putusan Kasasi MARI No. 2515 K/ Pdt/ 1989 jo Putusan PK No. 294/ Pdt/2000.

Menimbang, bahwa karena para pihak saling membantah dalam perkara gugatan ini maka sesuai dengan azas pembuktian sebagaimana dimaksud dalam pasal 163 HIR maka kepada para pihak haruslah dibebani pembuktian untuk mempertahankan dalil-dalilnya.

Menimbang, bahwa pihak Penggugat/ Terbanding dalam persidangan perkara ini telah mengajukan bukti-buktinya baik berupa bukti surat-surat maupun saksi-saksinya yaitu sebanyak 2 orang.

Menimbang, bahwa adapun surat-surat bukti yang telah diajukan oleh Penggugat /Terbanding yaitu terdiri dari surat bukti P-1 s.d. P17 sebagaimana telah disebutkan dalam putusan Hakim tingkat pertama tersebut dan selanjutnya diuraikan dan dipertimbangkan dalam pertimbangan putusan perkara Tingkat pertama tersebut yaitu perkara No.08/Pdt.G/2018/PN.Bdg, menguraikan bahwa bukti Penggugat/ Terbanding dari bukti P1, P2,P4, P5,P6, P7, P13, P14,P15,P16 dan P17 adalah bukti foto copy yang sesuai dengan aslinya dan telah bermeterai cukup sedangkan bukti P3, P9, P10, P11 dan P12 adalah bukti fotocopy dari foto copy dan telah bermeterai cukup dan saksi masing-masing bernama Drs. Solihin Halimi Saputra dan Hamdan Ankosuhasabi.

Menimbang, bahwa sebaliknya pihak Tergugat/ Pembanding dalam perkara ini telah mengajukan bukti-buktinya baik berupa bukti surat-surat maupun saksi-saksinya.



Menimbang, bahwa pihak Pembanding/ Tergugat dalam perkara ini telah mengajukan bukti surat-surat yang terdiri dari bukti TI-1, TI-2, TI-3, TI-4, TI-5, TI-6, TI-7, TTIII-1, TTIII-2, TTIII-3, TTIII-4, TTIII-5, TTIII-6, TTIII-7, TTIII-8, TTIII-9, TTIII-10, TTIII-11, TTIII-12, TTIII-13, TTIII-14, TTIII-15, TTIII-16, TTIII-17, TTIII-18 s.d. TTIII-35.

Menimbang, bahwa setelah diteliti bahwa surat-surat bukti tersebut diatas yaitu bukti TI-1 s.d TI-7 adalah bukti surat yang sesuai dengan aslinya dan telah bermeterai cukup sedangkan bukti TT III-1 , TTIII-2, TTIII-3, TTIII-9, TTIII-10, TTIII-11, TTIII-18 dan TTIII-20 adalah fotocopy sesuai dengan aslinya dan telah bermeterai cukup sedangkan bukti TTIII lainnya adalah fotocopy dari foto copy dan telah bermeterai cukup sedangkan bukti TTIII-21, TTIII-34, TTIII-35 adalah foto copy dari salinan dan telah bermeterai cukup.

Bahwa pihak Pembanding / Tergugat/ turut tergugat tidak mengajukan saksi dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian pembuktian dalam perkara a quo maka bukti-bukti yang diajukan para pihak dalam perkara ini akan diseleksi oleh Majelis Hakim dan akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dalam mempertahankan dalil-dalil para pihak.

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan lebih dahulu dalil-dalil gugatan Penggugat.

Menimbang, bahwa sesuai dengan dalil-dalil Penggugat/ Terbanding dalam dalil gugatannya mempermasalahkan atas objek sengketa yang telah dibeli oleh orangtua para Penggugat , alm. H.Sopian Syahrone pada tanggal 25 Desember 1994 atas objek sengketa dengan harga Rp. 300.000.000.00 (tiga ratus rupiah) dengan batas-batas, yaitu sebelah Utara dengan tanah Bapak Hambali, sebelah Selatan dengan Tanah H. Enoch, sebelah Barat dengan Jalan Raya Bandung Soreang dan sebelah Timur dengan Tanah Djubaedah yang dapat membelinya dari Para Tergugat III, Tergugat IV, dan dari orangtua Tergugat V s.d Tergugat VII, sesuai dengan Surat Perjanjian Jual beli Tanah tertanggal 25 Desember 1994 luas tanah 2315 M2.

Menimbang, bahwa selanjutnya tanah sengketa telah dipinjamkan oleh alm. Sopian Syahrone kepada aparat desa untuk kegiatan karang taruna.



Menimbang, bahwa diatas tanah sengketa sekitar tahun dua ribuan, para Penggugat mengetahui setelah mengecek kebenarannya diatas tanah sengketa telah terbit sertifikat Hak milik atasnama Hadidjah seluas 2135 M2 dengan sertifikat Hak Milik No. 3119/ Kebonlega, yang kemudian berubah menjadi atasnama H.Sulaiman, Kusnadi, Subaekah, RSt. Romlah, Maesarah atas dasar waris pada tanggal 27 Agustus 1997.

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan dalil-dalil para Penggugat tersebut, maka para Penggugat haruslah dapat membuktikan bahwa antara Para Penggugat yang mendalilkan telah membeli tanah sengketa dari para Tergugat III, Tergugat IV, dan dari orang tua Tergugat V s.d . Tergugat VII telah melakukan jual beli tanah sengketa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara seksama bukti-bukti yang diajukan para Penggugat yaitu P1, berupa fotocopy KTP atasnama Muhammad Kahfi Idris dan bukti P2 berupa Surat keterangan ahli waris yang terdiri dari para Penggugat dan bukti tersebut menerangkan bahwa para Penggugat adalah para ahli waris yang sah dari Sopyan Sahroni yang telah meninggal dunia pada hari senin tanggal 29 Februari 2016.

Menimbang, bahwa mengenai bukti tersebut pihak Tergugat tidak membantahnya maka bukti tersebut memiliki kekuatan bukti sempurna akan tetapi karena dalil-dalil gugatan Penggugat pada intinya adalah tentang kepemilikan atas tanah sengketa maka bukti P1,P2 tersebut tidaklah relevan untuk dijadikan pertimbangan karena bukti tersebut tidak ada kaitannya dengan dalil ataupun bukti kepemilikan maka bukti tersebut haruslah dikesampingkan.

Menimbang, bahwa bukti selanjutnya yaitu bukti P3 berupa bukti fotocopy dari Surat Perjanjian Jual beli tanah yang menerangkan bahwa antara Engkus Kusnadi(Tergugat III), H. Sulaiman, Subaekah(Tergugat VII) , Maesaroh(tergugat VI) yang bertindak sebagai Penjual, telah menjual tanah miliknya kepada Sopian Syahroni (orangtua para Penggugat) pada tanggal 25 Desember 1994 dengan tanah seluas 2135 M2 yang terletak di Jalan Kopo No. 405 Rt. 04/ 07 Kelurahan Kebonlega Kecamatan bojong loa kidul Persil No. 106 D/ III(sekarang persil 114) dengan harga Rp. 300.000.000.00 (tigaratus juta rupiah) dengan batas-batas , sebelah Timur dengan tanah Jubaedah, sebelah selatan



dengan tanah Emoh, sebelah Utara dengan tanah Hambali, dan sebelah Barat dengan Jalan Kopo Soreang.

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan menelaah bukti P3 tersebut yang merupakan alas hak yang dijadikan para Penggugat sebagai dasar untuk membuktikan kepemilikannya yaitu Jual beli, dan selanjutnya Pengadilan tinggi mempertimbangkan bukti tersebut sebagai berikut.

Menimbang, bahwa dengan mempertimbangkan bukti tersebut selanjutnya Pengadilan tinggi mempertimbangkan dan berpendapat bahwa bukti P3 tersebut sifatnya adalah bukti dibawah tangan yang memiliki bukti sempurna apabila diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Hakim tingkat pertama yang menerangkan bahwa bukti P3(surat perjanjian Jual beli) dari Penggugat/ terbanding tersebut dalam persidangan tidaklah dapat memperlihatkan keasliannya, hanya merupakan fotocopy dari fotocopy.

Menimbang, bahwa karena bukti P3 tersebut hanya berupa fotocopy dari fotocopy dengan demikian berdasarkan Yurisprudensi MARI No. 701 K/ Sip/ 1974, tanggal 14 april 1976 yang menyatakan "" bahwa fotocopy surat sebagai bukti, fotocopy haruslah dinyatakan sesuai dengan aslinya dipersidangan, jika TIDAK, maka surat bukti fotocopy tersebut merupakan alat bukti yang tidak sah dalam persidangan"".

Menimbang, bahwa walaupun demikian bukti fotocopy dapat dipertimbangkan dan mempunyai kekuatan bukti mengikat apabila dapat dikuatkan dengan bukti-bukti lainnya.

Menimbang, bahwa setelah mempelajari bukti-bukti Penggugat lainnya yaitu bukti berupa P6 berupa fotocopy Surat pernyataan yang dibuat oleh Engkus Kusnadi dan Romlah binti H.Ahmad Gani (tergugat III dan Tergugat IV) dan bukti Surat pernyataan yang dibuat Hj. Entin Sumiati (Turut Tergugat I), Aep Saepulah (Tergugat V), Tina Wulandari (Tergugat VI) dan Ocang Sarifuddin (Tergugat VII) bukti mana menerangkan bahwa tanah sengketa yang berada di Jalan Kopo No. 405 Rt. 04/ 07 kelurahan Kebon lega seluas 2135 M2 telah dijual oleh para Tergugat Tersebut kepada H. Sopyan Syahroni (orangtua para Penggugat) seharga Rp. 300.000.000.00 (tiga ratus juta rupiah) dimana uangnya telah diterima oleh H. Sulaiman Gajali, Cs, kakak Tergugat III dan Tergugat IV, sedangkan Jual b eli antara yang dilakukan Romlah, cs dengan Rudi Sanjaya dan H. Toat adalah tidak benar.



Menimbang, bahwa setelah mempelajari bukti tersebut yang pada pokoknya membenarkan terjadinya Jual-beli atas tanah sengketa antara orangtua para Penggugat dengan para Tergugat (Tergugat III, Tergugat IV, dan orangtua Tergugat V s.d Tergugat VII), maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa bukti-bukti tersebut adalah bersifat surat dibawah tangan dan bukti tersebut yang hanya berupa pernyataan sepihak yang tidak dapat mengikat pihak lain, dan bukti tersebut akan memiliki kekuatan bukti yang mengikat apabila pernyataan tersebut di berikan dalam persidangan karena akan diberikan didepan Hakim.

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa bukti-bukti tersebut tidaklah dapat menguatkan bukti P3 berupa fotocopy dari fotocopy adanya Jual- beli antara para Penggugat dengan para Tergugat.

Menimbang, bahwa demikian juga bukti berupa saksi yang diajukan oleh Penggugat dalam persidangan yaitu saksi Solihin Halimi Saputra dan saksi Hamdan Ankosuhhasabi, kedua saksi tersebut yang telah didengar keterangannya pada pokoknya saksi Solihin Halimi Saputra yang menyaksikan adanya Jual-beli atas tanah sengketa seharga Rp.300.000.000.00 (tiga ratus juta rupiah) sedangkan saksi Hamdan Ankosuhhasabi tidak tahu apa-apa tentang Jual-beli tersebut dan hanya mendengar cerita, dengan demikian Pengadilan Tinggi berpendapat karena keterangan seorang saksi yang menerangkan adanya Jual-beli tersebut tanpa didukung oleh saksi lainnya, maka keterangan seorang saksi bukanlah alat bukti yang sah, oleh karenanya keterangan saksi-saksi tersebut juga tidak dapat diterima kebenarannya, dengan demikian keterangan saksi- saksi dari Penggugat/ Terbanding tersebut tidaklah dapat menguatkan bukti P3 berupa fotocopy dari fotocopy tentang adanya surat Jual beli antara orangtua Penggugat dengan para Tergugat/ Pembanding.

Menimbang, bahwa bukti-bukti penggugat lainnya yaitu berupa P5, berupa bukti surat tentang fotocopy Segel Jual beli tahun 1927, bukti foto copy putusan Pengadilan No. 169/ PDT/GT/MH/1988/PN.BDG jo Putusan Pengadilan Tinggi No. 106/ Pdt/1989/PT.Bdg, jo Putusan MARI No. 2615 / K/ Pdt/ 1989 jo Putusan PK No. 294 PK/Pdt/2000. antara H.Sulaiman ,cs melawan H.Suhaemah Said , cs , fotocopy SHM No. 3119/ Kelurahan Kebon lega, fotocopy surat pernyataan Tien Sumiatin tanggal 23 April 2018, fotocopy Surat keterangan No. 224/ UMSK/ Kel.kopo, tanggal 23 April 2018,



fotocopy Transliterasi segel asli Jual beli tanah Januari 1927, fotocopy Terjemahan Segel asli Jual beli Januari 1927 dan fotocopy tafsiran Segel asli Jual beli Januari tahun 1927, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa bukti-bukti surat tersebut tidak ada relevansinya dengan dalil-dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan tentang hak dan kepemilikan maka bukti-bukti tersebut tidaklah relevan lagi untuk dipertimbangkan dan harus dikesampingkan.

Menimbang, bahwa karena bukti Fotocopy dari fotocopy tidak dapat dikuatkan oleh bukti-bukti lainnya maka kebenaran yang tercantum dalam bukti P3 berupa surat perjanjian Jual beli tersebut tidaklah dapat diterima kebenarannya.

Menimbang, bahwa selanjutnya dari sisi Hukum formilnya Pengadilan Tinggi juga haruslah mempertimbangkan kebenaran maupun keabsahan surat bukti P3 tersebut.

Menimbang, bahwa sebelum berlakunya Undang-Undang pokok agrarian No. 5 tahun 1960, dalam Hukum adat yang berlaku di Negara Indonesia bahwa setiap Peralihan Hak ataupun Jual beli atas tanah haruslah memenuhi azas Terang dan Tunai yang berarti bahwa arti Terang adalah peralihan Hak atas tanah dilakukan di depan pejabat Desa dalam hal ini adalah Kepala Desa/ aparat desa, sedangkan arti Tunai bahwa harga pembelian tanah dilakukan pada saat terjadinya jual beli dihadapan pejabat desa dengan demikian pada saat tersebut telah terjadi peralihan Hak ke pembeli dan Penjual telah menerima harga atas tanah tersebut.

Menimbang, bahwa azas terang dan tunai yang dianut dalam konsepsi Hukum adat juga diterapkan dalam Undang-Undang pokok Agraria yaitu Undang-Undang No. 5 tahun 1960, dalam ketentuan Pasal 26 ayat (1) menyebutkan "" bahwa Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan Hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang merupakan peraturan pelaksana dari pada Undang-Undang pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, yang mengatur Tentang pendaftaran tanah, dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tentang Tata cara Jual beli Hak atas tanah menyebutkan, "" bahwa 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.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut yang harus diterapkan dalam setiap adanya pemindahan hak atas tanah haruslah dilakukan didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah ditentukan undang-undang.

Menimbang, bahwa berpedoman terhadap ketentuan perundang-undangan tersebut diatas maka dengan mencermati Bukti P3 yang merupakan Surat Perjanjian Jual Beli tanah antara para Tergugat III, Tergugat VI, orangtua Tergugat V s.d. Tergugat VII dengan orangtua para Penggugat dimana Surat Perjanjian Jual beli tanah tersebut dilakukan oleh para pihak dengan dibawah tangan tanpa didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah ataupun Pejabat Desa setempat yang dilakukan pada tanggal 25 Januari 1994 dan telah berlakunya Undang-undang pokok Agraria No. 5 tahun 1960 jo Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 secara efektif, maka perjanjian Jual beli tersebut adalah tidak sejalan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, oleh karenanya Perjanjian Jual beli tersebut haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan haruslah dibatalkan.

Menimbang, bahwa yang seharusnya dilakukan para Penggugat agar Surat Perjanjian tersebut dapat memiliki kekuatan bukti secara hukum, seyogyanyalah para Penggugat tadinya meningkatkan surat perjanjian Jualbeli yang bersifat dibawah tangan tersebut menjadi Akta Otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, maka atas tanah Sengketa yang terletak di Jalan Kopo No. 405 Rt. 04/ 07 Kelurahan Kebonlega, kecamatan Bojongloa Kidul, kota Bandung dengan persil No. 106(sekarang persil No. 114) D III Kohir C. No. 10389, luas 2135 M2, belumlah terjadi Jual beli dengan pemindahan Hak dari para Tergugat(Tergugat III, Tergugat IV, orangtua Tergugat V s.d. Tergugat VII) kepada para Penggugat dan atas tanah sengketa adalah tetap menjadi Hak milik para Tergugat yaitu para Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VI dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.



Menimbang, bahwa karena para Tergugat yaitu Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat dan orangtua Tergugat V s.d Tergugat VII adalah orang yang berhak atas tanah sengketa, maka tindakan para Tergugat tersebut yang telah mensertifikatkan tanah sengketa menjadi sertifikat Hak Milik No. 3119/ Kebon lega, luas 2135 M2 atasnama Hadidjah dan berubah menjadi atasnama H.Sulaiman,cs karena warisan adalah perubahan yang sah secara hukum.

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh pihak Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III.

Menimbang, bahwa TI-1 berupa Akta Jual beli No. 84/ 2000, tanggal 26 Agustus 2000, yang dibuat oleh Susilawati Muljono, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, bukti mana telah menerangkan bahwa H. Sulaiman Gozali dan Kusnadi, Ny. Tien Sumiatin, Ny. Maesaroh, Ny. Subaekah, Ny. ST. Romlah (Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V=anak dari H. Sulaiman, Tergugat VI, Tergugat VII dan turut Tergugat Tergugat I) selaku Pihak penjual dan Rudi Sanjaya (Tergugat I) selaku pihak pembeli telah menjual kepda Tergugat I sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor 3119/ Kebonlega dengan luas tanah 2100 M2 atasnama H.Sulaiman, Kusnadi, Kuswara yang terletak di kelurahan Kebon lega Kecamatan Bojongloa Kotamadya Bandung.

Menimbang, bahwa bukti Akta Jual beli tersebut juga dikuatkan dengan bukti yang diajukan TTIII-1 berupa Sertifikat Hak Milik No. 3119/ Kebonlega, dimana yang berhak atas tanah sengketa adalah masing-masing atasnama H. Sulaiman, Kusnadi, Tien Sumiatin, Annisa Juwita, Insani Kustiwa, Rian Aprizal, Subaekah, ST . Romlah dan Maesarah.

Menimbang, bahwa tanah sengketa seluas 2100 M2 yang telah dijual para Tergugat yaitu Tergugat III, Tergugat IV, orangtua Tergugat V s.d Tergugat VII, dan Turut Tergugat I, selaku para ahli waris yang berhak atas tanah sengketa kepada Tergugat I adalah sebagian dari tanah sengketa seluas 2135 M2 dan berdasarkan bukti TI-2 berupa Sertifikat Hak milik No. 3403/ kelurahan Kebonlega, dari sertifikat asal yaitu sertifikat Hak milik No. 3119/ Kebonlega, telah dipecah/ displit menjadi Sertifikat Hak Milik No. 3403/ Kebonlega atasnama Tergugat I , Rudi Sanjaya.

Menimbang, berdasarkan bukti tersebut dari Tergugat I, maka Terbukti bahwa Tergugat I membeli sebagian dari Tanah sengketa dari para Tergugat/Turut Tergugat I, adalah Jual beli yang sah karena Tergugat I



membeli dari pada Tergugat yang berhak untuk menjualnya dan selanjutnya Jual-beli atas tanah sengketa telah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan permohonan Sertifikat dengan oleh Tergugat I dengan terbitnya Sertifikat Hak milik No. 3403/Kebonlega sebagai pemecahan dari sertifikat awal dan atas nama Tergugat I adalah sah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan demikian Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan berhak atas tanah sengketa.

Menimbang, bahwa sisa tanah sengketa seluas 35 M2 telah dijual oleh para Tergugat kepada Tergugat II yaitu H.Toat Abdul Kohar dan Jualbeli tersebut juga telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan kemudian telah terbit sertifikat pemecahannya yaitu dengan sertifikat Hak Milik No.3404/ Kebonlega, atasnama Tergugat II (H. Toat Abdul Kohar).

Menimbang, bahwa bukti-bukti lainnya dari pihak Tergugat I, II maupun Turut Tergugat III, karena bukti-bukti yang diajukan Tergugat I, Tergugat II maupun Turut Tergugat III telah cukup untuk membuktikan dalil-dalil bantahan Tergugat maka bukti-bukti lainnya yang diajukan dalam persidangan ini tidak penting lagi untuk dipertimbangkan.

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi berpendapat dan berkesimpulan bahwa Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan para Penggugat bukanlah pihak yang berhak atas tanah sengketa, sedangkan sebaliknya para Tergugat khusus Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III dapat membuktikan dalil-dali sanggahannya dan Tergugat I, Tergugat II adalah pihak yang berhak atas tanah sengketa dan Tergugat III yang telah menerbitkan Sertifikat Hak milik atas nama Tergugat I dan Tergugat II yaitu masing-masing Sertifikat Hak Milik No. 3403/ Kel. Kebonlega atasnama Tergugat I dan Sertifikat No. 3403/ kel.Kebon lega, atasnama Tergugat II adalah sah dan mengikat karena diterbitkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan demikian Turut Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat/ Terbanding karena tidak beralasan haruslah ditolak seluruhnya.



Menimbang, bahwa karena gugatan penggugat/ terbanding ditolak seluruhnya maka segala biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pemeriksaan perkara ini dibebankan kepada pihak Penggugat/ Terbanding sebagai pihak yang kalah.

Memperhatikan ketentuan maupun peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini.

M E N G A D I L I

Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding/ dahulu sebagai Tergugat.

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 08/ Pdt.G/2018/PN.Bdg, tanggal 30 Agustus 2018.

M e n g a d i l l s e n d i r i

Dalam eksepsi.

Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I.

Dalam pokok perkara.

Menolak gugatan Penggugat/ terbanding, seluruhnya.

Membebaskan biaya perkara yang timbul sehubungan dengan pemeriksaan perkara ini untuk kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat peradilan banding sebesar Rp. 150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Selasa tanggal 19 Maret 2019 oleh kami, **BERLIN DAMANIK S.H., M.Hum.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua, **NELSON PASARIBU, S.H.,M.H** dan **SUBARYANTO, S.H. M.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 16/PEN/PDT/2019/PT.BDG. tanggal 15 Maret 2019 putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 20 Maret 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Ny.Deni Setiani, S.H..** Panitera



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

pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun Kuasa Hukumnya , -

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

NELSON PASARIBU, S.H.,M.H

BERLIN DAMANIK S.H., M.Hum

SUBARYANTO, S.H. M.H

Panitera Pengganti,

Ny. Deni Setiani, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

- | | |
|--------------------|------------------|
| - Materai Putusan | Rp. 6.000,00,- |
| - Redaksi /putusan | Rp. 5.000,00,- |
| - Pemberkasan | Rp. 139.000,00,- |

=====+
Jumlah

..... **Rp.150.000,00,-**

(Seratus lima puluh ribu rupiah)