



**PUTUSAN**

**Nomor 601/PDT/2020/PT BDG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

**1. LALA KUSMANA BIN H. DADA SUHIDA BIN H. OENING**, Kewarganegaraan Indonesia, NIK. 3203090805590002, Agama Islam, Pekerjaan Guru, Pendidikan SPG, beralamat di Kp. Selajambe RT. 001/002, Desa Selajambe, Kecamatan Sukaluyu, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat. Untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I** semula **PENGGUGAT I**;

**2. SUGIH SRIYATIN BINTI ENDANG RAHMAT**, Kewarganegaraan Indonesia, NIK 3203056801740002, Agama Islam, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Pendidikan SMA, beralamat di Kp. Ciranjang, RT. 001/008, Desa Ciranjang, Kecamatan Ciranjang, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat. Untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I** semula **PENGGUGAT II**;  
dalam hal ini Penggugat I, Penggugat II memberikan kuasa kepada **SYARIF FADILLAH, SH.MH.** dan **JULIANI, SH.MH.** Advocate and Legal Consultant pada Law Office **SYARIF FADILLAH & PARTNERS**, beralamat di Gedung Tamansari Hive Office Lt.2, Jl. DI Panjaitan Kav.2, Jakarta Timur. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 11 Agustus 2020, selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding semula Para Penggugat**;

**Melawan :**

**1. Tuan DEDDY SUGANDA (ahli waris Dodi Masdi bin Adiwarta)**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di kampung Sukamukti, Rukun Tetangga 01, Rukun Warga 08, Desa Pagerwangi Kecamatan Lembang, kabupaten Daerah Tingkat II. Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;

Halaman 1 dari 70 halaman Putusan No.601/PDT/2020/PT BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Nyonya HANI ROSTIKA (ahli waris Dodi Masdi bin Adiwarta), Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Kampung Areng, Desa Wangensari, Kecamatan Lembang, Kabupaten daerah Tingkat II Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada :Sopiadi, S.H., dan Zaid Ristana, S.H.,keduanya adalah Advokat/Penasehat hukum dari kantor Prabu Law Firm beralamat di Jalan Dangdeur Indah I No. 7 Kelurahan Sukagalih Kecamatan Sukajadi Kota Bandung, sesuai surat kuasa khusus tanggal 24 Agustus 2020, Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II semula TERGUGAT II;
- 3.Tuan AGUS SETIAWAN (ahli waris Dodi Masdi bin Adiwarta), bertempat tinggal di Kampung Cadas Ngampar, Rukun Tentangga 23, Rukun Warga 04, Desa Kaso Malang Wetan, Kecamatan Jalan Cagak, Kabupaten Daerah Tingkat II Subang, Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING III semula TERGUGAT III;
4. Nyonya ANI MARYANI (ahli waris Dodi Masdi bin Adiwarta), Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di kampung Cadas Ngampar, Rukun Tentangga 23, Rukun Warga 04, Desa Kaso Malang Wetan, Kecamatan Jalan Cagak, Kabupaten Daerah Tingkat II Subang, Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING IV semula TERGUGAT IV;
5. Tuan DUDI SUMANTRI (ahli waris Dodi Masdi bin Adiwarta), Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di kampung Cadas Ngampar, Rukun Tentangga 23, Rukun Warga 04, Desa Kaso Malang Wetan, Kecamatan Jalan Cagak, Kabupaten Daerah Tingkat II Subang, Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING V semula TERGUGAT V;
6. Nyonya DEDEH MARWATI (ahli waris Dodi Masdi bin Adiwarta), Pekerjaan Ibu Rumah Tangga bertempat tinggal di Kampung Pondok Rasa, Desa Jayagiri, kecamatan Lembang, Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung, Selanjutnya disebut Sebagai TERBANDING VI semula TERGUGAT VI;
7. Tuan ISMAIL (ahli waris Dodi Masdi bin Adiwarta), Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di kampung Sukamukti, Rukun Tetangga 01, Rukun Warga 08, Desa Pagerwangi Kecamatan Lembang, kabupaten Daerah Tingkat II. Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING VII semula TERGUGAT VII ;

Halaman 2 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Tuan MAJID (ahli waris Dodi Masdi bin Adiwarta), Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di kampung Sukamukti, Rukun Tetangga 01, Rukun Warga 08, Desa Pagerwangi Kecamatan Lembang, kabupaten Daerah Tingkat II. Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING VIII semula TERGUGAT VIII;
9. Drs.H. RUDI ALAMSYAH (ahli waris Ny. Ayi Rochendi binti Adiwarta), bertempat tinggal di Jl. Grand Hotel No.27, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada **Dr. NANANG SOLIHIN, S.H.M.H.**, Advokat dari Kantor Hukum Nanang Solihin, S.H. & Rekan, beralamat di Jl. Edang Suwanda No. 3, Cimuncang Atas, Kp. Pasirhonje Rt.01, Rw.14, Desa Padasuka, Kec. Cimenyan, Kabupaten Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2020 selanjutnya disebut sebagai TERBANDING IX semula TERGUGAT IX;
10. Hj. IMAS NINGRUM (ahli waris Ny. Ayi Rochendi binti Adiwarta), bertempat tinggal di Jl. Grand Hotel No.27, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING X semula TERGUGAT X;
11. Dra. NENI (ahli waris Ny. Ayi Rochendi binti Adiwarta ), bertempat tinggal di Jl. Grand Hotel No.27, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING XI semula TERGUGAT XI;
12. Drs. DENI M. MANSYUR (ahli waris Ny. Ayi Rochendi binti Adiwarta ), bertempat tinggal di Jl. Grand Hotel No.27, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING XII semula TERGUGAT XII;
13. Drs.A.A.GUMELAR (ahli waris Ny. Ayi Rochendi binti Adiwarta ), bertempat tinggal di Jl. Grand Hotel No.27, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING XIII semula TERGUGAT XIII;
14. BADAN PERTANAHAN NASIONAL Kabupaten Bandung Barat, beralamat di Jl. Raya Ciburuy, Padalarang Kabupaten Bandung Barat 40553, sebagai TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT.

DAN

Halaman 3 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PUPU SUHARTO WIRATAMA**, NIK 327301277046000002, kewarganegaraan Indonesia, lahir di Bandung tanggal 27 April 1960, pekerjaan karyawan swasta, Agama Islam, beralamat di Jl. Padasaluyu No. 5 A RT. 003/003 Kelurahan Isola Kecamatan Sukasari Kota Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **DADANG SUDARMAWAN, S.H., ALEXANDER FINENKO, S.H. dan SONI WIDIANARKO, S.H.**, Para Advokat pada Kantor Hukum "**DnA ADVOKAT & KONSULTAN HUKUM**" beralamat di Jl. Jaksa Naranata Blk No. 4 Baleendah – Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat, Telp/Hp : 0813-9444-0410 / 0852-9402-0203, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 September 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Penggugat Intervensi;

## Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor. 601/PDT/2020/PT BDG. tanggal 11 Nopember 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding ;
2. Berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor: 212/Pdt.G/2018 /PN Blb, tanggal 22 Juli 2020, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Oktober 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 29 Oktober 2018 register perkara Nomor 212/Pdt.G/2018/PN Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

## KEDUDUKAN HUKUM PARA PENGGUGAT (*Legal Standing*)

1. Bahwa PARA PENGGUGAT adalah ahli waris sah dari H. OENING Bin BOENGSOE AKMAN yang telah meninggal dunia pada tanggal 27 september 1967, sebagaimana tersebut dalam surat kematian Nomor : 474.3/640/Ks tanggal 09 Mei 2011 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Ciranjang – Kabupaten Bandung Barat;
2. Bahwa kedudukan hukum PARA PENGGUGAT, selaku ahli waris dari alm H. OENING Bin BOENGSOE AKMAN disamping sesuai surat kematian No.474.3/640/Ks, Tanggal 09 Mei 2011, juga berdasarkan Penetapan

Halaman 4 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Agama Cianjur Nomor : 379/Pdt.P/2010/PA. Cjr tanggal 8 Desember 2010;

3. Bahwa semasa hidup alm H. OENING Bin BOENGSOE AKMAN, sekitar tahun 1959 telah melakukan pembelian atas bidang tanah  $\pm$  seluas 166.332 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh enam tiga ratus tiga puluh dua meter persegi) seluruhnya, dari alm. ADIWARTA yang terletak di Desa Wangunsari C-36 Persil D1 Blok Pengjebolan Kampung Areng, Desa Wangunsari, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat Propinsi Jawa Barat;
4. Bahwa mengingat atas objek tanah sebagaimana dimaksud, saat ini berada dalam penguasaan dan klaim dari ahli waris alm. ADIWARTA (para TERGUGAT), maka oleh karenanya PARA PENGGUGAT memiliki kepentingan hukum langsung atas objek tanah tersebut, untuk itu memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) atas diajukannya gugatan a-quo;

## POKOK PERKARA

1. Bahwa PARA PENGGUGAT adalah pemilik sah atas bidang tanah  $\pm$  seluas 166.332 M<sup>2</sup> (seratus enam puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh tiga meter persegi) seluruhnya, yang terletak di Desa Wangunsari C-36 Persil D1 Blok Pengjebolan Kampung Areng, Desa Wangunsari, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat Propinsi Jawa Barat. Adapun batas-batas atas tanah tersebut adalah :
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Milik Bapak Nandang, tanah Milik Bapak Ayim, Tanah Milik Ibu Deudeuh, Tanah Milik Bapak Camin, Tanah Milik Bapak Uju, Tanah Milik Bapak Anam, tanah Milik Bapak Karmita.
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan desa Padepokan Sunda Giri, Tanah Milik Bapak Darman, Tanah Milik Ibu Ichi, Tanah Milik Bapak Atang.
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan desa, Tanah Milik Bapak Momon, Tanah Milik Ibu Aty dan Tanah Milik Bapak Nanang;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Desa Padepokan Sunda Giri;
2. Bahwa atas tanah tersebut di atas merupakan peninggalan harta waris dari orang tua PARA PENGGUGAT yaitu alm H. OENING Bin BOENGSOE AKMAN yang perolehannya berasal dari pembelian dari alm. ADIWARTA yang merupakan orang tua/kakek dari para TERGUGAT. Hal mana pembelian atas tanah tersebut adalah tertuang dalam surat jual beli dengan menggunakan kertas segel tertanggal 3 Juli 1959;
3. Bahwa atas jual beli tersebut juga telah dilakukan pembayaran lunas sebagaimana juga tertuang dalam Kwitansi Jual Beli Tanah bermaterai cukup

Halaman 5 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



tertanggal 3 Juli 1959. Maka oleh karenanya peralihan hak atas tanah tersebut adalah sah secara hukum;

4. Bahwa ternyata diketahui atas tanah yang telah dibeli oleh alm. Orang tua PARA PENGGUGAT, saat ini dikuasai dan diklaim sebagai pemilikan para TERGUGAT, adapun atas klaim kepemilikan tersebut adalah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 77/Pdt.G/2005/PN.BB tanggal 2 Februari 2006 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 297/PDT/2006/PT.BDG tanggal 4 Desember 2006 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1120 K/Pdt/2008 tanggal 7 Januari 2009;
5. Bahwa disamping itu dengan berlandaskan pada putusan sebagaimana uraian angka 4 diatas, para TERGUGAT telah berupaya juga mengajukan permohonan untuk menerbitkan Sertifikat Kepemilikan atas tanah tersebut (SHM). Atas hal tersebut PARA PENGGUGAT telah melakukan surat pemblokiran atas permohonan penerbitan sertifikat tersebut yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat, namun kemudian Badan Pertanahan Kabupaten Bandung Barat tetap menerbitkan sertifikat Hak Milik:
  - SHM No. 00839/Wangunsari luas 40000 m<sup>2</sup> Atas nama :
    1. Agus Setiawan
    2. Dedi Suganda
    3. Hani Rostika
    4. Ani Maryani
    5. Dudi Somantri
    6. Ismail
  - SHM No. 00840/ Wangunsari luas 40000m<sup>2</sup>. Atas nama:
    1. Agus Setiawan
    2. Dedi Suganda
    3. Hani Rostika
    4. Ani Maryani
    5. Dudi Somantri
    6. Ismail
  - SHM No. 00841/ Wangunsari luas 40000 m<sup>2</sup>. Atas nama:
    1. Agus Setiawan
    2. Dedi Suganda
    3. Hani Rostika
    4. Ani Maryani
    5. Dudi Somantri
    6. Ismail

Halaman 6 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM No. 00842/ Wangunsari luas 46332 m<sup>2</sup>. Atas nama:

1. Agus Setiawan
2. Dedi Suganda
3. Hani Rostika
4. Ani Maryani
5. Dudi Somantri
6. Ismail

6. Bahwa oleh karenanya, hak atas tanah ± seluas 166.332 M2 (Seratus Enam Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi ) seluruhnya, yang terletak di Desa Wangunsari C-36 Persil D1 Blok Pengjebolan Kampung Areng, Desa Wangunsari, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat Propinsi Jawa Barat, yang jelas-jelas telah dilepaskan haknya oleh orang tua/kakek para TERGUGAT (alm. ADIWARTA) kepada H. OENING Bin BOENGSOE AKMAN ( Orang Tua/ Kakek dari Para Penggugat), dengan demikian tidak ada lagi hak TERGUGAT untuk menguasai dan atau melakukan klaim kepemilikan atas tanah dimaksud;
7. Bahwa atas tindakan para TERGUGAT tersebut sangat jelas telah merugikan hak-hak PARA PENGGUGAT selaku pemilik dan/atau yang mempunyai hak sah atas tanah tersebut, dan tindakan para TERGUGAT tersebut telah dapat dikualifikasikan sebagai Pebuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;
8. Bahwa dengan mengingat hak kepemilikan atas tanah dimaksud secara jelas dan nyata telah dilepaskan hak nya oleh alm. orang tua/kakek para TERGUGAT (alm. ADIWARTA) kepada alm. Orang tua/kakek PARA PENGGUGAT (H. OENING Bin BOENGSOE AKMAN) dengan jual beli, maka telah patut dan berdasarkan hukum Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo, untuk menyatakan jual beli antara alm. orang tua/kakek para TERGUGAT kepada alm. Orang tua/kakek PARA PENGGUGAT adalah sah dan berlaku secara hukum;
9. Bahwa selain itu juga dengan beralihnya kepemilikan atas tanah dimaksud, dari alm. orang tua/kakek para TERGUGAT (alm. ADIWARTA) kepada alm. Orang tua/kakek PARA PENGGUGAT (H. OENING Bin BOENGSOE AKMAN) dengan jual beli, maka telah patut dan berdasarkan hukum Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo, untuk menyatakan PARA PENGGUGAT selaku ahli waris dari H. OENING Bin BOENGSOE AKMAN adalah pemilik sah dan pemegang hak yang sah atas bidang tanah ± seluas 166.332 M2 (Seratus Enam Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Dua Meter

Halaman 7 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Persegi) seluruhnya, yang terletak di Desa Wangunsari C-36 Persil D1 Blok Pengjebolan Kampung Areng, Desa Wangunsari, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat Propinsi Jawa Barat. Dengan rincian sebagai berikut:
10. Bahwa klaim hak kepemilikan PARA TERGUGAT saat ini diketahui adalah didasarkan dengan adanya putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 77/Pdt.G/2005/PN.BB tanggal 2 Februari 2006 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 297/PDT/2006/PT.BDG tanggal 4 Desember 2006 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1120 K/Pdt/2008 tanggal 7 Januari 2009, maka telah sangat patut dan berdasarkan hukum yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo untuk menyatakan Putusan-Putusan dimaksud tidak mempunyai kekuatan hukum, termasuk tidak sah dan/atau batal atas segala tindakan-tindakan hukum yang dilakukan dan dokumen-dokumen yang diterbitkan berdasarkan putusan-putusan tersebut;
  11. Bahwa guna melindungi kepentingan hukum PARA PENGGUGAT dan menjaga agar gugatan para PENGGUGAT tidak *illusior* (tidak hampa), sekaligus guna menghindari adanya pengalihan atas objek tanah tersebut oleh para TERGUGAT, maka para PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas :  
*Bidang tanah ± seluas 166.332 M<sup>2</sup> (Seratus Enam Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi) seluruhnya, yang terletak di Desa Wangunsari C-36 Persil D1 Blok Pengjebolan Kampung Areng, Desa Wangunsari, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat Propinsi Jawa Barat;*
  12. Bahwa apabila terdapat segala bentuk penguasaan dan pengelolaan atas bidang tanah tersebut baik oleh para TERGUGAT maupun terhadap siapapun juga yang memperoleh hak dan atau diberikan hak atas hal demikian, telah patut pula dan berdasarkan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memerintahkan kepada siapapun juga untuk menghentikan segala bentuk kegiatan penguasaan dan pengelolaan diatas tanah ± seluas 166.332 M<sup>2</sup> (Seratus Enam Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi) seluruhnya, yang terletak di Desa Wangunsari C-36 Persil D1 Blok Pengjebolan Kampung Areng, Desa Wangunsari, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat Propinsi Jawa Barat;
  13. Bahwa gugatan ini didasari pada bukti otentik dan tidak terbantahkan lagi keabsahannya, untuk itu PARA PENGGUGAT juga mohon kiranya kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, berkenan memberikan putusan serta merta dan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit voebaar Bij Vooraad*),

Halaman 8 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

walaupun timbul perlawanan (*verzet*), banding atau kasasi, oleh karena gugatan a-quo telah sesuai dengan ketentuan Pasal 191 HIR;

## PETITUM / PERMOHONAN

Bahwa berdasarkan seluruh dasar – dasar dan dalil – dalil gugatan para PENGGUGAT yang telah diurai jelaskan diatas, kiranya para PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo, berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan para TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH);
3. Menyatakan jual beli antara alm. orang tua/kakek para TERGUGAT (alm. ADIWARTA) kepada alm. Orang tua/kakek PARA PENGGUGAT (H. OENING Bin BOENGSOE AKMAN) atas bidang tanah  $\pm$  seluas 166.332 M<sup>2</sup> (Seratus Enam Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi ) seluruhnya, yang terletak di Desa Wangunsari C-36 Persil D1 Blok Pengjebolan Kampung Areng, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat Propinsi Jawa Barat, berdasarkan Jual Beli tertanggal 3 Juli 1959 adalah SAH dan BERLAKU SECARA HUKUM;
4. Menyatakan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 77/Pdt.G/2005/PN.BB tanggal 2 Februari 2006 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 297/PDT/2006/PT.BDG tanggal 4 Desember 2006 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1120 K/Pdt/2008 tanggal 7 Januari 2009, tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan segala tindakan hukum dan dokumen-dokumen yang diterbitkan atas bidang tanah  $\pm$  seluas 166.332 M<sup>2</sup> (Seratus Enam Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi ) yang terletak di Desa Wangunsari C-36 Persil D1 Blok Pengjebolan Kampung Areng, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat Propinsi Jawa Barat, yang didasarkan atas putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 77/Pdt.G/2005/PN.BB tanggal 2 Februari 2006 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 297/PDT/2006/PT.BDG tanggal 4 Desember 2006 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1120 K/Pdt/2008 tanggal 7 Januari 2009, adalah tidak syah dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum lagi;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam gugatan ini terhadap bidang tanah  $\pm$  seluas 166.332 M<sup>2</sup> (Seratus Enam Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi ) seluruhnya,

Halaman 9 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



yang terletak di Desa Wangunsari C-36 Persil D1 Blok Pengjebolan Kampung Areng, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat Propinsi Jawa Barat;

7. Memerintahkan para TERGUGAT maupun terhadap siapapun juga yang memperoleh hak dan atau diberikan hak atas penguasaan dan pengelolaan, untuk menghentikan segala bentuk kegiatan penguasaan dan pengelolaan diatas tanah ±seluas 166.332 M<sup>2</sup> (Seratus Enam Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi ) yang terletak di Desa Wangunsari C-36 Persil D1 Blok Pengjebolan Kampung Areng, Desa Wangunsari, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, Propinsi Jawa Barat. Dan, menyerahkan kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun;
8. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit voebaar Bij Vooraad*), meskipun terdapat perlawanan (*verzet*), banding atau kasasi;
9. Menghukum para TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a-quo;

**Atau :** Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Kemudian pada persidangan tanggal 30 September 2019 gugatan diperbaiki dan ditambah sebagai berikut:

1. Perbaikan terhadap pihak para Tergugat:
  - Bahwa semula dalam butir 4 Tergugat IV adalah ANI MARYANI diperbaiki menjadi ELIS NUR'AZIZAH (anak dari Ani Maryani Binti Dodi Masdi bin Adiwarta);
  - Bahwa semula dalam butir 8 Tergugat VIII adalah MAJID (anak dari Nani Sumarni diperbaiki menjadi Ny NANI SUMARNI (ahli waris Dodi Masdibin Adiwarta);
  - Memasukkan Ny EPON (istri dari Dodi Masdi bin Adiwarta) menjadi Tergugat XIV;
2. Penambahan Surat Gugatan;
  - a. Dalam Posita
    1. Bahwa dalam Persidangan Perkara Nomor. 212/Pdt.G/2018/PN.Blb di Pengadilan Negeri Bale Bandung, telah masuk Gugatan Intervensi yang diajukan oleh **PUPU SUHARTO WIRATAMA**, dengan alasan dan/atau dasar hukum bahwa para Penggugat Intervensi telah menandatangani perjanjian jual beli di bawah tangan tertanggal 9 Nopember 2005 dan dicatat (legalisir) di Kantor Notaris RISDIYANI TANDI, SH.;
    2. Bahwa jual beli antara para Tergugat dengan Penggugat Intervensi tersebut

Halaman 10 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam butir 1 di atas, adalah secara hukum tidak sah, dikarenakan sebagai berikut:

- 2.1. Jual Beli Tanah, baik yang baru sebatas PPJB maupun AJB harus melalui dan/atau di hadapan Notaris/PPAT;
- 2.2. Jual beli Tanah dalam perkara a quo anatar para Tergugat dengan Penggugat Intervensi, belum sempurna Jual Beli Tanah menurut hukum dan belum dapat dikatakan tanah telah berpindah tangan menjadi milik Penggugat Intervensi karena pembayaran hanya sebatas uang jadi (DP);
- 2.3. Pejianjian Jual Beli Tanah antara para Tergugat dengan Penggugat Intervensi yang di bawah tangan tersebut dalam butir 1 di atas, jika yang menandatangani tidak semua ahli waris Adiwarta (para Tergugat). Maka, pejianjian tersebut menjadi tidak sah menurut hukum;
- 2.4. Jual Beli Tanah dalam perkara a quo yang dilakukan oleh Penggugat Intervensi tersebut dalam butir 1 di atas adalah tidak sah karena Penggugat Intervensi membeli dari bukan pemilik tanah (para Tergugat). Pemilik tanah faktanya adalah para Penggugat;
3. Bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut dalam butir 2.1. s/d 2.4 di atas, maka jual beli tanah dalam perkara aquo tersebut dalam butir 1 di atas, adalah tidak sah dan patut dibatalkan. Untuk itu gugatan intervensi yang diajukan oleh Penggugat Intervensi harus di tolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum di atas, para Penggugat memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan para TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH);
3. Menyatakan jual beli antara aim. orang tua/kakek para TERGUGAT (alm. ADI WART ) kepada aim. Orang tua/kakek PARA PENGGUGAT (H. OENING Bin BOENGSOE AKMAN) atas bidang tanah  $\pm$  seluas 166.332 M<sup>2</sup> (Seratus Enam Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi) seluruhnya, yang terletak di Desa Wangunsari C-36 Persil DI Blok Pengjebolan Kampung Areng, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat Propinsi Jawa Barat, berdasarkan Jual Beli tertanggal 3 Juli 1959 adalah SAH dan BERLAKU SECARA HUKUM;
4. Menyatakan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor Halaman 11 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

77/Pdt.G/2005/PN.BB tanggal 2 Februari 2006 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 297/PDT/2006/PT.BDG tanggal 4 Desember 2006 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1120 K/Pdt/2008 tanggal 7 Januari 2009, tidak mempunyai kekuatan hukum;

5. Menyatakan Jual Beli Tanah antara Penggugat Intervensi dengan para Tergugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan yang mengikat kepada para pihak (penjual dan pembeli);
6. Menyatakan segala tindakan hukum dan dokumen-dokumen yang diterbitkan atas bidang tanah  $\pm$  seluas 166.332 M<sup>2</sup> (Seratus Enam Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi) yang terletak di Desa Wangunsari C-36 Persil DI Blok Pengjebolan Kampung Areng, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat Propinsi Jawa Barat, yang didasarkan atas putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 77ZPdt.G/2005/PN.BB tanggal 2 Februari 2006 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 297/PDT/2006/PT.BDG tanggal 4 Desember 2006 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1120 K/Pdt/2008 tanggal 7 Januari 2009, adalah tidak syah dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum lagi;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam gugatan ini terhadap bidang tanah  $\pm$  seluas 166.332 M<sup>2</sup> (Seratus Enam Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi ) seluruhnya, yang terletak di Desa Wangunsari C-36 Persil DI Blok Pengjebolan Kampung Areng, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat Propinsi Jawa Barat;
8. Memerintahkan para TERGUGAT maupun terhadap siapapun juga yang memperoleh hak dan atau diberikan hak atas penguasaan dan pengelolaan, untuk menghentikan segala bentuk kegiatan penguasaan dan pengelolaan diatas tanah  $\pm$ seluas 166.332 M<sup>2</sup> (Seratus Enam Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi ) yang terletak di Desa Wangunsari C-36 Persil DI Blok Pengjebolan Kampung Areng, Desa Wangunsari, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, Propinsi Jawa Barat. Dan, menyerahkan kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun;
9. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit voebaar Bij Vooraad*), meskipun terdapat perlawanan (*verzet*), banding atau kasasi;
10. Menghukum para TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a-quo;

Atau: Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilinya (*ex aequo et bono*);

Halaman 12 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi melalui Kuasanya Dadang Sudarmawan, S.H. dan Alexander Finenko, S.H. Advokat pada Kantor Hukum DADANG SUDARMAWAN, SH & REKAN, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Mei 2019, mengajukan gugatan Intervensi tanggal 17 Juni 2019 dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa di dalam gugatan Para Penggugat (Penggugat I dan Penggugat II) yang mendalilkan selaku ahli waris dari H. OENING bin BOENGSOE AKMAN semasa hidupnya H. OENING bin BOENGSOE AKMAN sekitar tahun 1959 telah melakukan pembelian atas bidang tanah + 166.332 M2 (seratus enam puluh enam tiga ratus tiga puluh dua meter persegi) seluruhnya dari alm ADIWARTA yang terletak di Desa Wangunsari C.36 Persil D1 Blok Pangjebolan Kampung Areng, Desa Wangunsari, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat Propinsi Jawa Barat, dengan batas-batas :
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Bapak Nandang, Tanah milik Bapak Ayim, Tanah milik Ibu Deudeuh, Tanah milik Bapak Camin, Tanah milik Bapak Uju, Tanah milik Bapak Anam, Tanah milik Bapak Karmita.
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan desa Padepokan Sunda Giri, Tanah milik Bapak Darman, Tanah milik Ibu Ichi, Tanah Milik Bapak Aatang.
  - Sebelah Utara berbatasan dengan jalan desa, Tanah milik Bapak Momon, Tanah milik ibu Aty dan Tanah milik Bapak Nanang.
  - Sebelah Barat berbatasan dengan jalan Desa Padepokan Sunda Giri.
2. Bahwa Para Penggugat mendalilkan atas tanah tersebut di atas, saat ini diklaim oleh Para Tergugat yang didasarkan kepada putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 77/Pdt.G/2005/PN.BB tanggal 2 Februari 2006 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 297/PDT/2006/PT.BDG tanggal 4 Desember 2006 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 1120 K/Pdt/2008 tanggal 7 Januari 2009 ;
3. Bahwa Para Penggugat mendalilkan atas tanah tersebut telah terbit Sertipikat, meskipun Para Penggugat telah mengajukan pemblokiran akan tetapi Badan Pertanahan Kabupaten Bandung tetap menerbitkan Sertipikat atas tanah a quo yaitu :
  - Sertipikat Hak Milik No. 00839/Wangunsari luas 40000 m2 atas nama :
    1. Agus Setiawan.
    2. Dedi Suganda.
    3. Hani Rostika.

Halaman 13 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Ani Maryani.

5. Dudi Somantri.

6. Ismail.

- Sertipikat Hak Milik No. 00840/Eangunsari luas 40000 m2 atas nama :

1. Agus Setiawan.

2. Dedi Suganda.

3. Hani Rostika.

4. Ani Maryani.

5. Dudi Somantri.

6. Ismail.

- Sertipikat Hak Milik No.00841/Wangunsari luas 40000 m2 atas nama :

1. Agus Setiawan.

2. Dedi Suganda.

3. Hani Rostika.

4. Ani Maryani.

5. Dudi Somantri.

6. Ismail.

- Sertipikat Hak Milik No. 00842/Wangunsari luas 46.332 m2 atas nama :

1. Agus Setiawan.

2. Dedi Suganda.

3. Hani Rostika.

4. Ani Maryani.

5. Dudi Somantri.

6. Ismail.

4. Bahwa Para Penggugat mendalilkan atas objek tanah a quo tersebut milik Para Penggugat selaku ahli waris Alm. M. OENING bin BOENGSOE AKMAN, akan tetapi Para Penggugat telah mendalilkan objek tanah a quo di klaim Para Tergugat sebagai miliknya dengan didasarkan kepada putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 77/Pdt.G/2005/PN.BB tanggal 2 Februari 2006 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 297/PDT/2006/PT.BDG tanggal 4 Desember 2006 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 1120 K/Pdt/2008 tanggal 7 Januari 2009 ;

5. Bahwa Penggugat Intervensi mengajukan gugatan intervensi adalah terhadap objek tanah a quo yang telah dibeli oleh Penggugat Intervensi dari Para Tergugat selaku ahli waris Alm. DODI MASDI dan Ny. AYI ROHENDI (anak-anak Alm. ADIWARTA) atas tanah Ex Adiwarta Leter C. 36 Persil 01 Desa Wangunsari Nomor 28 Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung/sekarang Kabupaten

Halaman 14 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG

### Disclaimer

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



Bandung Barat seluas 17 Ha (tujuh belas hektar) dengan batas-batas :

- Timur : Tanah milik Bapak Nandang, tanah milik Bapak Ayim, tanah milik Ibu Deudeuh, tanah milik Bapak Camin, tanah milik Bapak Uju, tanah milik Bapak Anam, tanah milik Bapak Karmita;
- Selatan : Jalan Desa Padepokan Sunda Giri, tanah milik Bapak Darman, tanah milik Ibu Ichi, tanah milik Bapak Atang;
- Utara : Jalan Desa, tanah milik Bapak Momon, tanah milik Ibu Aty dan tanah milik Bapak Nanang;
- Barat : Jalan Desa Padepokan Sunda Giri;

dimana pembelian tersebut baru dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli dibawah tangan pada hari Jumat tanggal 9 November 2005 yang telah dicatat oleh RISDIYANI TANDI, SH Notaris di Bandung (bukti terlampir), adapun Penggugat Intervensi melaksanakan jual beli dalam Akta Pengikatan Jual Beli atas objek tanah a quo adalah antara Penggugat Intervensi dengan ahli waris Alm. ADIWARTA yaitu masing-masing :

1. Tuan DEDI SUGANDA (TERGUGAT I).
2. Ny. HANI ROSTIKA (TERGUGAT II).
3. Tuan AGUS SETIAWAN (TERGUGAT III).
4. Ny. MARYANI/ANI MARYANI (TERGUGAT IV).
5. Tuan DUDI SOMANTRI (TERGUGAT V).
6. Tuan Haji Doktorandus RUDI ALAMSYAH (TERGUGAT IX).
7. Nyonya Hajah IMAS NINGRUM YANI (TERGUGAT X).
8. Tuan Haji A. GUMELAR (TERGUGAT XIII).
9. Nyonya Doktoranda NENI RIAWATI (TERGUGAT XI).
10. Tuan Doktorandus DENI MULYANA SYUKUR (TERGUGAT XII).
11. Tuan H. SUKANDI ROGHENDI NURYA.

Bahwa harga jual beli atas objek tanah a quo seluas 17 Ha (Tujuh belas hektar) telah disepakati antara Penggugat Intervensi dengan Para Tergugat yang diwakili Tergugat I, II, III, IV, V, IX, X, XIII, XI dan Tergugat XIII serta Tuan H. Sukandi Roghendi Nurya dengan harga Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), bahwa Penggugat Intervensi telah membayar kepada masing-masing ahli waris Alm ADIWARTA dan atau ahli waris Alm. DODI MASDI dan Almh AYI ROHENDI yaitu :

1. Untuk Ahli waris DODI MASDI mendapat Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan telah dibayar Penggugat Intervensi sebesar Rp450.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) sehingga sisanya adalah



sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

2. Untuk Ahli waris Hj. AYI ROHENDI mendapat Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan telah dibayar Penggugat Intervensi sebesar Rp610.000.000,- (enam ratus sepuluh juta rupiah) sehingga sisanya adalah sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah);

Bahwa disamping Pengikatan Jual Beli juga disertai bukti kwitansi-kwitansi pembayaran pembelian objek tanah ex Adiwarta (bukti kwitansi terlampir);

6. Bahwa Penggugat Intervensi proses jual beli baru dituangkan dalam Pengikatan Jual Beli karena pada waktu itu atas objek tanah a quo tersebut masih berperkara sehingga sisa pembayaran atas jual beli tanah objek a quo Ex Adiwarta akan dilunasi setelah adanya putusan Pengadilan yang menyatakan bahwa semua tanah-tanah ex Adiwarta dinyatakan pemiliknya adalah Para Tergugat dan telah diterbitkan Sertifikatnya oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung yang harus diperlihatkan kepada Penggugat Intervensi oleh Para Tergugat;
  7. Bahwa akan tetapi ternyata meskipun putusan Pengadilan dari Tingkat Pertama hingga Tingkat Kasasi telah dimenangkan oleh Para Tergugat dan sebagian telah terbit Sertifikat terutama atas tanah objek a quo, namun pada waktu Penggugat Intervensi hendak melunasi objek tanah ex Adiwarta kepada Para Tergugat, Para Tergugat sebagaimana tercantum dalam Pengikatan Jual Beli tidak pernah menanggapi yang seolah-olah tidak mau dilunasi, sehingga dengan demikian Para Tergugat telah cidera janji (Wanprestasi) ;
  8. Bahwa dengan adanya gugatan perkara ini, maka Penggugat Intervensi menggugat Para Tergugat selaku ahli waris Alm. Adiwarta dan atau ahli waris Alm. Dodi Masdi an Almh. Ayi Rohendi, dan memohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA, bahwa Penggugat Intervensi menuntut Para Tergugat untuk menerima sisa pembayaran pembelian objek tanah sebagaimana tercantum dalam point 5 di atas, dan menyatakan sah jual atas objek tanah Leter C 36 Persil 01 Desa Wangunsari Nomor 28 Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung/sekarang Kabupaten Bandung Barat seluas 17 Ha (tujuh belas hektar) serta Para Tergugat untuk bersedia melaksanakan transaksi jual beli di PPAT yang ditunjuk Penggugat Intervensi dan apabila Para Tergugat tidak bersedia melaksanakan transaksi jual beli, maka Penggugat Intervensi di beri ijin untuk melaksanakan jual beli di PPAT yang ditunjuk Penggugat Intervensi dimana Penggugat Intervensi selaku “ Kuasa Menjual “ dan juga selaku “ Pembeli “;
  9. Bahwa dengan adanya objek tanah a quo telah dijual Para Tergugat yang diwakili Tergugat I, II, III, IV, V, IX, X, XIII, XI dan Tergugat XIII serta Tuan H. Sukandi Roghendi Nurya kepada Penggugat Intervensi dengan itikad baik, sehingga
- Halaman 16 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Intervensi sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi undang-undang sebagaimana kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
  - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
  - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
  - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
    - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
    - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
    - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
  - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
  - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.
  - Syarat huruf a dan b di atas bersifat kumulatif, jadi harus dilaksanakan dua-duanya, tidak boleh hanya salah satu saja.
  - Dengan kata lain, seseorang bisa dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah.
  - Jika kriteria pembeli yang beritikad baik ini telah terpenuhi, meski dikemudian

Halaman 17 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari diketahui tanah tersebut dibeli dari orang yang tidak berhak (penjual yang tidak berhak), maka tanah yang sudah dibeli oleh pembeli yang beritikad baik tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun.

- Pemilik tanah yang asli hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak, bukan kepada pembeli yang beritikad baik.
- Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:
  - *"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)."*
  - *"Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak."*

10. Bahwa dengan adanya gugatan dari Penggugat a quo, maka beralasan hukum, gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*), alasan tersebut sebagaimana rumusan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012. Di dalam butir ke-IX tersebut di atas yaitu Penggugat harus menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat sebagai penjual kepada Penggugat Intervensi selaku pembeli;

11. Bahwa dengan adanya perbuatan Para Tergugat yang telah cidera janji, maka Penggugat Intervensi memohon agar Para Tergugat dan juga Penggugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per harinya apabila Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini sejak putusan dibacakan ;

12. Bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding dan Kasasi atau upaya hukum luar biasa Peninjauan Kembali (*Uitvoerbaar bij vooraad*);

Maka berdasar pada alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat Intervensi memohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menerima permohonan gugatan Intervensi Penggugat Intervensi ini dan memutuskan sebagai sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II seluruhnya ;

## DALAM INTERVENSI :

Halaman 18 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Permohonan Penggugat Intervensi.
2. Memperkenankan Pemohon intervensi untuk memasuki perkara a quo dalam membela kepentingan Pemohon sebagai pihak yang menyertai para pihak demi membela kepentingannya sendiri (*Tussenkomts*).
3. Menyatakan Para Tergugat (Tergugat I s.d Tergugat XIII) telah cidera janji (*Wanprestasi*);
4. Menyatakan sah Pengikatan Jual Beli yang dibuat tanggal 9 November 2005 antara Penggugat Intervensi dengan Para Tergugat (Tergugat I s.d Tergugat XIII);
5. Menyatakan Penggugat Intervensi pemilik sah objek tanah yang tercatat dalam buku Leter C 36 Persil 01 Desa Wangunsari Nomor 28 Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung/sekarang Kabupaten Bandung Barat seluas 17 Ha (tujuh belas hektar), dengan batas-batas:
  - Timur : Tanah milik Bapak Nandang, tanah milik Bapak Ayim, tanah milik Ibu Deudeuh, tanah milik Bapak Camin, tanah milik Bapak Uju, tanah milik Bapak Anam, tanah milik Bapak Karmita;
  - Selatan : Jalan Desa Padepokan Sunda Giri, tanah milik Bapak Darman, tanah milik Ibu Ichi, tanah milik Bapak Atang;
  - Utara : Jalan Desa, tanah milik Bapak Momon, tanah milik Ibu Aty dan tanah milik Bapak Nanang;
  - Barat : Jalan Desa Padepokan Sunda Giri;
6. Menghukum Para Tergugat untuk menerima pelunasan atas pembelian objek tanah sebagaimana tercantum pada point 4 di atas, untuk :
  - Untuk Ahli waris DODI MASDI sisanya adalah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
  - Untuk Ahli waris Hj. AYI ROHENDI sisanya adalah sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah);
7. Menghukum Para Tergugat untuk melaksanakan transaksi jual beli yang ditunjuk Penggugat Intervensi atas objek tanah a quo (Leter C 36 Persil 01 Desa Wangunsari Nomor 28 Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung/sekarang Kabupaten Bandung Barat seluas 17 Ha (tujuh belas hektar)) yang telah dijual Para Tergugat kepada Pengugat Intervensi dan apabila Para Tergugat tidak bersedia melaksanakan transaksi jual beli di PPAT, maka Penggugat Intervensi diberi ijin melaksanakan - transaksi jual beli yang ditunjuk Penggugat Intervensi dimana Penggugat Intervensi selaku “*Kuasa Menjual*” dan juga selaku “*Pembeli*”;
8. Menghukum Para Tergugat dan Penggugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per harinya apabila Para

Halaman 19 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini sejak putusan dibacakan ;

9. Menghukum Para Tergugat dan Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hokum Verzet, Banding dan Kasasi atau upaya hokum luar biasa Peninjauan Kembali (*Uitvoerbaar bij vooraad*) ;
11. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara ini;

## Atau:

Mohon Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap **gugatan intervensi** tersebut, Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Intervensi telah menyampaikan tanggapan/jawaban tanggal 18 Juli 2019 sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

Penggugat tidak memiliki Kedudukan Hukum sebagai Penggugat Intervensi (*Legal Standing*) Dalam Perkara Nomor. 212/Pdt.G/2018/PN.Blb.

1. Bahwa dalam Gugatan Intervensi Penggugat Intervensi tertanggal 17 Juni 2019, butir 1 telah mendalilkan bahwa para Penggugat selaku ahli waris dari Alm. H. OENING BIN BOENGSOE AKMAN semasa hidupnya sekitar tahun 1959 telah melakukan pembelian atas objek yang menjadi perkara a quo dari Alm ADIWARTA;
2. Bahwa dalam butir 5 Penggugat Intervensi mendalilkan dalam gugatan intervensinya mendalilkan telah membeli tanah yang menjadi objek perkara a quo dari para Tergugat/para Tergugat Intervensi (ahli waris Al, Adiwarta) pada tahun 2005;
3. Bahwa dalam butir 5 angka 1 dan 2 halaman 5 Gugatan Intervensinya, mendalilkan telah membayar jual beli dimaksud sebesar Rp. 750.000.000 dan Rp. 400.000.000,- untuk ahli waris Dodi Masdi, dan sisanya Rp. 300.000.000. Dan, untuk Ahli Waris Hj. AYI ROHENDI sebesar Rp. Rp. 750.000.000 dan Rp. 610.000.000, dan sisanya sebesar Rp.140.000.000;
4. Bahwa Penggugat Intervensi juga mendalilkan dalam gugatan intervensi butir 9 hurup a dan b mendalilkan mengenai syarat/cara/prosedur jual beli yang sah menurut hukum;
5. Bahwa dari dalil tersebut di atas, dapat ditegaskan secara hukum (*Legal Standing*) Penggugat Intervensi tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan

Halaman 20 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



intervensi dalam perkara a qua, dikarenakan sebagai berikut:

- 5.1. Bahwa tanah yang menjadi objek perkara a quo adalah milik para Penggugat (Ahli Waris Alm.H. OENING BIN BOENGSOE AKMAN, yang dibeli oleh Alm H. OENING BIN BOENGSOE AKMAN dari Alm. ADIWARTA (Orang Tua/Kakek para Tergugat 1 s/d XIII), sebagaimana didalilkan dalam butir 1 tersebut di atas. Oleh karenanya transaksi jual beli antara Penggugat Intervensi dengan ahli waris Adiwarta (para Tergugat) pada tahun 2005, adalah tidak sah, membeli dari orang yang bukan miliknya;
- 5.2. Bahwa transaksi jual beli antara Penggugat Intervensi dengan ahli waris Alm. Adiwarta (para Tergugat) belum sempurna secara hukum, karena belum adanya AJB sehingga belum bisa dikatakan tanah objek sengketa dalam perkara a quo milik dari Penggugat Intervensi;
- 5.3. Bahwa transaksi jual beli antara Penggugat Intervensi dengan ahli waris Alm. Adiwarta (para Tergugat), secara hukum tidak sah karena ketika transaksi jual beli tanah objek sengketa dalam perkara a quo masih dalam proses perkara, sehingga melanggar Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor. 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, hurup a - ke 4 (dilakukan secara tunai dan terang di hadapan/diketahui kepala Desa/Lurah setempat), hurup b ke 1 (Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai bukti kepemilikannya), - ke 2 (Tanah objek yang dijual belikan tersebut tidak dalam status disita);
6. Bahwa oleh karena ketika proses jual beli tanah yang menjadi objek perkara a quo bukan milik para Tergugat (ahli waris Adi warta) melainkan milik para Penggugat, sebagaimana didalilkan dalam butir 1 di atas, dan ketika proses jual beli pada tahun 2005 tersebut, status tanah dalam proses hukum dan dibayar oleh pembeli tidak secara tunai, sebagaimana didalilkan tersebut dalam butir 5.3 di atas. Maka, menjadi jelas menurut hukum jual beli antara Penggugat Intervensi dengan para ahli waris alm. Adiwarta (para Tergugat) secara hukum tidak sah. Oleh karenanya patutlah menurut hukum gugatan Penggugat intervensi dalam perkara a quo tidak dapat diterima (NO);

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam bagian eksepsi mohon dianggap dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II/Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi

Halaman 21 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



II menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat intervensi. Kecuali terhadap hal-hal 1 yang diakui kebenaran secara tegas oleh Penggugat I dan Penggugat II;

3. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat Intervensi dalam gugatan intervensinya dalam perkara a quo, telah dibantah oleh Penggugat I dan Penggugat II dalam bagian eksepsi di atas, maka tidak perlu lagi Penggugat I dan Penggugat II untuk membantah dalam bagian pokok perkara ini;

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum dalam bagian eksepsi dan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka Penggugat I dan Penggugat II memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutuskan:

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan/atau menagabulkan Eksepsi Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Intervensi Penggugat Intervensi tidak dapat diterima;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Intervensi Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Intervensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara Gugatan Intervensi ini;

Menimbang, bahwa terhadap **gugatan intervensi** tersebut, Kuasa Tergugat I, II, III, V, VII/ Tergugat I, II, III, V dan VII telah menyampaikan tanggapan tanggal 18 Juli 2019 sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Intervensi mengajukan gugatan intervensi didasarkan atas objek tanah a quo telah dibelinya dari para Tergugat selaku ahli waris alm. Dodi Masdi dan Ny. Ayi Rohendi (anak-anak alm. Adiwarta) tanah ex Adiwarta letter C 36 Persil 01 Desa Wangunsari No. 28 Kec. Lembang Kab. Bandung Barat seluas 17 Ha dst. (hlm. 4 No. 5);
2. Bahwa dimana pembelian tersebut baru dituangkan dalam Akta PJB di bawah tangan .....dst. kemudian harga jual beli tanah a quo telah disepakat sebesar Rp1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah);
3. Bahwa Penggugat intervensi telah membayar masing-masing:
  - a. Ke ahli waris Dodi Masdi mendapat Rp. 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Ke ahli waris Hj. Ayi Rohendi mendapat Rp. 750.000.000 ( tujuh ratus lima puluh juta rupiah)

Tanggapan:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas atas masuknya Penggugat intervensi ke dalam perkara No. 212/Pdt.G/2018/PN.Blb berdasarkan telah melakukan jual beli atas dasar Pengikatan Jual Beli dibawah tangan tertanggal 9 November 2005 yang diwarmeking (bukan sebagai produk notaris).
2. Bahwa setelah Penggugat cermati keseluruhan isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 9 Nopember 2005 tersebut, ternyata para Tergugat merasa dirugikan dan diperalat oleh Penggugat Intervensi, dan Penggugat Intervensi hanya memanfaatkan Tergugat sebagai ahli waris yang tidak mengerti apa-apa untuk menguasai tanah tersebut dengan harga yang murah;
3. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata untuk sahnya perjanjian diperlukan adanya 4 (empat) syarat diantaranya:
  1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri,
  2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
  3. Suatu hal tertentu, dan
  4. Suatu sebab yang halal atau diperkenankan.

Syarat pertama dan kedua disebut sebagai syarat subjektif karena kedua syarat tersebut harus dipenuhi oleh subjek hukum. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut sebagai syarat objektif karena kedua syarat ini harus dipenuhi oleh objek perjanjian, Tidak dipenuhinya syarat subjektif mengakibatkan suatu perjanjian menjadi dapat dibatalkan. Sedangkan tidak dipenuhinya syarat objektif mengakibatkan perjanjian itu batal demi hukum.

4. Bahwa syarat ke-4 syahnya perjanjian yaitu Suatu sebab yang halal/diperkenankan, maksudnya adalah bahwa isi dari perjanjian tidak dilarang oleh undang-undang, selain itu Pasal 1335 KUH Perdata menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.
5. Bahwa tanah seluas 17,2 Ha milik para Tergugat saat itu masih jadi sengketa gugatan di Pengadilan Negeri Bale Bandung, hal tersebut nampak jelas diatur dalam klausul Pasal 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menyatakan : ***“ bahwa sisa kekurangan pembayaran dari pihak kedua kepada pihak pertama akan dilunasi setelah adanya putusan pengadilan yang menyatakan semua tanah-tanah ex Adiwarta yang telah dijual oleh saudara H. Elang Gumbira selaku kuasa dari saudara Dodi Masdi dan Hj. Siti Rokayah, Ayi Rohendi atau penjualan tanah ex Lembang melalui pihak ketiga siapapun telah dinyatakan***

Halaman 23 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



*oleh pengadilan bahwa akta-akta tersebut cacat hukum dan tujuh hari setelah sertipikat tanah tersebut atas nama pihak pertama diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Bandung (BPN Kab. Bandung) dan diperlihatkan kepada pihak kedua".* Maka jika dikaitkan dengan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara, maka objek yang diperjanjikan atau diperjualbelikan merupakan suatu sebab yang tidak halal, karena atas tanah a-quo belum ada kepastian hukum yang menentukan siapa sebagai pemilik atas objek sengketa tersebut, sementara objek sengketa tersebut sudah diperjanjikan untuk diperjualbelikan;

6. Bahwa berdasarkan uraian point 5 di atas, maka oleh karena objek yang diperjualbelikan pada saat itu masih dalam sengketa, sehingga perjanjian didasarkan atas suatu sebab yang tidak halal, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 9 Nopember 2005 antara para Tergugat selaku Penjual, dengan Penggugat Intervensi selaku Pembeli, dengan sendirinya harus dinyatakan batal demi hukum;
7. Bahwa oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 9 Nopember 2005 batal demi hukum, maka uang yang telah diterima oleh para Penggugat sebesar Rp. 351.200.000- (**tiga ratus lima puluh satu juta dua ratus ribu rupiah**) merupakan utang piutang antara para Tergugat kepada Penggugat Intervensi;
8. Bahwa para Tergugat menghargai Penggugat Intervensi atas pinjaman uang sebesar Rp.(**tiga ratus lima puluh satu juta dua ratus ribu rupiah**), yang penyelesaiannya akan diperitungkan sesuai hukum yang berlaku.
9. Bahwa saat itu, kondisi antara para Tergugat dan Penggugat Intervensi dalam perjanjian adalah tidak sebanding karena para Penggugat tidak ada pilihan lain untuk mendapatkan uang saat itu selain menyatakan kehendaknya untuk menjual tanah sengketa, sehingga para Penggugat dalam perjanjian dalam keadaan tidak bebas untuk menyatakan kehendaknya, tetapi yang penting para Tergugat segera mendapatkan uang untuk menyelesaikan gugatan perkara di pengadilan dan untuk pelaporan ke kepolisian. Sehingga dalam perjanjian a-quo telah terjadi cacat kehendak karena adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);
10. Bahwa oleh karena dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 9 Nopember 2005 telah terjadi cacat kehendak karena adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), maka berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara hal tersebut adalah pelanggaran terhadap syarat subjektif perjanjian sehingga perjanjian a quo harus dibatalkan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Penggugat Intervensi menuduh para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi adalah tidak benar, justru sebaliknya Penggugat intervensi yang telah cedera janji, melalaikan pembayaran sisanya kepada para Tergugat, setiap ditanya pembayaran sisanya selalu mengelak dan tidak memperhatikan kebutuhan para Tergugat, maka atas dasar itu para Tergugat tidak menagih sisanya lagi;
12. Bahwa Itikad buruknya Penggugat Intervensi dapat ditunjukkan dengan adanya laporan polisi dengan melaporkan para Tergugat ke Reskrim Polrestabes Bandung, namun Reskrim Polrestabes menghentikan penyidikannya (SP3) karena tidak ada tindak pidana, kemudian melaporkannya lagi ke Mabes Polrei, namun sampai hari ini tidak ada beritanya lagi.
13. Bahwa seharusnya Penggugat intervensi mau membayar sisanya kepada para Tergugat bukan melakukan laporan polisi;

Maka berdasarkan hal-hal sebagaimana yang telah para Penggugat uraikan di atas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA atau Majelis hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini berkenan untuk menjatuhkan amar putusan sebagai berikut:

### Primair :

1. Menolak masuknya pihak intervensi Tussenkoms dari Penggugat Intervensi ke dalam Perkara No. 212/Pdt.G/2018/PN.Blb
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 9 Nopember 2005 secara dibawah tangan antara para Tergugat dan Tuan Drs. H. RUDI ALAMSYAH dkk. Selaku akhli waris dari Hj. AYI ROHENDI selaku akhli waris lainnya dari ADIWARTA selaku calon Penjual, dengan Penggugat Intervensi selaku calon Pembeli, atas tanah seluas 17,2 Ha batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal dengan segala akibat hukunya;
3. Menyatakan uang sebesar Rp. 351.200.000,- (*tiga ratus lima puluh satu juta dua ratus ribu rupiah*) yang diterima oleh para Penggugat dari Tergugat adalah utang piutang yang akan dikembalikan oleh para Tergugat kepada Penggugat Intervensi sesuai hukum yang berlaku;

### Subsidaire :

Apabila Pengadilan Negeri Bale Bandung cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;



Menimbang, bahwa terhadap **gugatan intervensi** tersebut, Kuasa Tergugat IX Konvensi/ Tergugat Intervensi IX telah menyampaikan tanggapan tanggal 18 Juli 2019 sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat IX pada pokoknya tidak keberatan terhadap permohonan Pemohon Intervensi dalam perkara No.212/Pdt.G/2018/PN.Blb, yang diajukan tanggal 24 Juni 2019 karena Pemohon intervensi dalam permohonannya mendalilkan bahwa tanah terperkara telah dibeli oleh Pemohon Intervensi dari Para Ahli Waris Adiwarta (Para Tergugat) yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli dibawah tangan tanggal 9 November 2005 yang telah dicatat oleh Risdiyani Tandi, SH. Notaris di Bandung oleh sebab cukup beralasan untuk memenuhi legal standing atau kapasitas serta kedudukan untuk mengajukan gugatan intervensi sebagai Pihak Ketiga dalam perkara aquo;
2. Bahwa tidak keberatannya dari Tergugat IX terhadap Permohonan Intervensi dari Pemohon Intervensi supaya dapat memperjelas dan membuat terang permasalahan suatu perkara yang bersangkutan dan juga tidak kekurangan pihak dalam perkara aquo bagi Para Penggugat asal, sehingga perkara aquo tidak meninggalkan permasalahan pihak pihak lagi dikemudian hari;
3. Bahwa selain itu tidak keberatannya permohonan intervensi dimaksud adalah juga untuk memenuhi adanya suatu asas peradilan yang cepat, sederhana dan biaya ringan, serta adanya kepastian hukum untuk semua pihak, serta supaya setelah perkara aquo, diharapkan tidak ada lagi perkara lain yang dapat memperpanjang waktu dan membebankan biaya kepada yang bersangkutan maupun pihak pihak yang menggugat dalam permasalahan sengketa tanah terperkara dimaksud;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan **intervensi** tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan penetapan tanggal 16 September 2019 yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon Intervensi untuk memasuki perkara ini dalam membela kepentingan Pemohon sebagai pihak yang menyertai para pihak demi membela kepentingannya sendiri (*Tussenkomts*).
2. *Menangguhkan biaya perkara untuk penetapan ini pada putusan akhir.*

Menimbang bahwa pihak Penggugat telah mengajukan perbaikan dan penambahan gugatan tanggal 30 September 2019 sebagai berikut:

I. Perbaikan Pihak para Tergugat

Halaman 26 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa dalam Gugatan para Penggugat Perkara Nomor. 212/Pdt.G/2018/PN.Blb, di Pengadilan Negeri Bale Bandung, dalam butir 4 pada pihak para tergugat dalam gugatan sebelumnya tertanggal 29 Oktober 2018 tertulis Tergugat IV adalah ANI MARY ANI;

Diperbaiki menjadi ELIS NUR'AZIZAH (anak dari Ani Maryani Binti Dodi Masdi Bin Adiwarta), yang bertindak untuk diri sendiri dan sekaligus bertindak untuk dan atas nama AYU SHINTA NUR AZIZAH (ADIK Kandung), beralamat di Dusun Panembong RT. 006 RW 02 Desa Tenjolaya Kecamatan Kasomalang.

- b. Bahwa Dalam Gugatan para Penggugat Nomor. 212/Pdt.G/2018/PN.Blb di Pengadilan Bale Bandung, tertulis dalam butir 8 pada pihak Para Tergugat dalam gugatan sebelumnya tertanggal 29 Oktober 2018 MAJID (ANAK DARI Nani Sumami, selaku Tergugat VIII;

Diperbaiki menjadi Ny. NANI NANI SUMARNI (ahli waris Dodi Masdi bin Adiwarta), Pekerjaan Ibu Rumah Tangga bertempat tinggal di Kampung Sipeureun Rukun Tetangga 01 Rukun Warga 02 Desa Padamulah Kecamatan Semarang Garut, disebut sebagai TERGUGAT VIII;

- c. Bahwa dalam gugatan semula ibu Epon (Istri dari Dodi Masdi Bin Adiwarta) tidak masuk sebagai pihak karena sebelumnya diduga telah meninggal.

Ditambahkan Nyonya Epon (Istri dari Dodi Masdi Bin Adiwarta) Pekerjaan Ibu Rumah Tangga Bertempat tinggal di Kampung Sreng Rukun Tetangga 03 Rukun Warga 10 Desa Wangunsari Kecamatan Lembang.) disebut sebagai TERGUGAT XIV;

## II. Penambahan Surat Gugatan

- a. Dalam Posita

4. Bahwa dalam Persidangan Perkara Nomor. 212/Pdt.G/2018/PN.Blb di Pengadilan Negeri Bale Bandung, telah masuk Gugatan Intervensi yang diajukan oleh **PUPU SUHARTO WIRATAMA**, dengan alasan dan/atau dasar hukum bahwa para Penggugat Intervensi telah menandatangani perjanjian jual beli di bawah tangan tertanggal 9 Nopember 2005 dan dicatat (legalisir) di Kantor Notaris RISDIYANI TANDI, SH.;

5. Bahwa jual beli antara para Tergugat dengan Penggugat Intervensi tersebut dalam butir 1 di atas, adalah secara hukum tidak sah, dikarenakan sebagai berikut:

5.1. Jual Beli Tanah, baik yang baru sebatas PPJB maupun AJB harus melalui dan/atau di hadapan Notaris/PPAT;

5.2. Jual beli Tanah dalam perkara a quo anatar para Tergugat dengan Penggugat Intervensi, belum sempurna Jual Beli Tanah menurut hukum

Halaman 27 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG

### Disclaimer

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

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



dan belum dapat dikatakan tanah telah berpindah tangan menjadi milik Penggugat Intervensi karena pembayaran hanya sebatas uang jadi (DP);

5.3. Pejianjian Jual Beli Tanah antara para Tergugat dengan Penggugat Intervensi yang di bawah tangan tersebut dalam butir 1 di atas, jika yang menandatangani tidak semua ahli waris Adiwarta (para Tergugat). Maka, pejianjian tersebut menjadi tidak sah menurut hukum;

5.4. Jual Beli Tanah dalam perkara a quo yang dilakukan oleh Penggugat Intervensi tersebut dalam butir 1 di atas adalah tidak sah karena Penggugat Intervensi membeli dari bukan pemilik tanah (para Tergugat). Pemilik tanah faktanya adalah para Penggugat;

6. Bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut dalam butir 2.1. s/d 2.4 di atas, maka jual beli tanah dalam perkara aquo tersebut dalam butir 1 di atas, adalah tidak sah dan patut dibatalkan. Untuk itu gugatan intervensi yang diajukan oleh Penggugat Intervensi harus di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum di atas, para Penggugat memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan para TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH);
3. Menyatakan jual beli antara aim. orang tua/kakek para TERGUGAT (alm. ADI WART ) kepada aim. Orang tua/kakek PARA PENGGUGAT (H. OENING Bin BOENGSOE AKMAN) atas bidang tanah  $\pm$  seluas 166.332 M<sup>2</sup> (Seratus Enam Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi) seluruhnya, yang terletak di Desa Wangunsari C-36 Persil DI Blok Pengjebolan Kampung Areng, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat Propinsi Jawa Barat, berdasarkan Jual Beli tertanggal 3 Juli 1959 adalah SAH dan BERLAKU SECARA HUKUM;
4. Menyatakan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 77/Pdt.G/2005/PN.BB tanggal 2 Februari 2006 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 297/PDT/2006/PT.BDG tanggal 4 Desember 2006 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1120 K/Pdt/2008 tanggal 7 Januari 2009, tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan Jual Beli Tanah antara Penggugat Intervensi dengan para Tergugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan yang mengikat kepada para pihak

Halaman 28 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(penjual dan pembeli);

6. Menyatakan segala tindakan hukum dan dokumen-dokumen yang diterbitkan atas bidang tanah  $\pm$  seluas 166.332 M<sup>2</sup> (Seratus Enam Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi) yang terletak di Desa Wangunsari C-36 Persil DI Blok Pengjebolan Kampung Areng, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat Propinsi Jawa Barat, yang didasarkan atas putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 77ZPdt.G/2005/PN.BB tanggal 2 Februari 2006 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 297/PDT/2006/PT.BDG tanggal 4 Desember 2006 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1120 K/Pdt/2008 tanggal 7 Januari 2009, adalah tidak syah dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum lagi;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam gugatan ini terhadap bidang tanah  $\pm$  seluas 166.332 M<sup>2</sup> (Seratus Enam Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi ) seluruhnya, yang terletak di Desa Wangunsari C-36 Persil DI Blok Pengjebolan Kampung Areng, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat Propinsi Jawa Barat;
8. Memerintahkan para TERGUGAT maupun terhadap siapapun juga yang memperoleh hak dan atau diberikan hak atas penguasaan dan pengelolaan, untuk menghentikan segala bentuk kegiatan penguasaan dan pengelolaan diatas tanah  $\pm$ seluas 166.332 M<sup>2</sup> (Seratus Enam Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi ) yang terletak di Desa Wangunsari C-36 Persil DI Blok Pengjebolan Kampung Areng, Desa Wangunsari, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, Propinsi Jawa Barat. Dan, menyerahkan kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun;
9. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit voebaar Bij Vooraad*), meskipun terdapat perlawanan (*verzet*), banding atau kasasi;
10. Menghukum para TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a-quo;

Atau: Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dan perbaikan gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, II, III, IV, V menyampaikan jawaban dan rekonpsi sebagai berikut:

## DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi:

Bahwa Para Tergugat (I-IV dan .VII) menolak dengan tegas gugatan para Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya;

Halaman 29 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KUALITAS SEBAGAI ENGGUGAT(ONBEVOEG)

1. Bahwa Penggugat sama sekali tidak mempunyai kualitas sebagai Penggugat dikarenakan bidang tanah objek sengketa berdasarkan data pada Kantor Pertanahan Kab. Bandung Barat telah diterbitkan beberapa sertifikat berdasarkan putusan-putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Apalagi menurut pengakuan para Penggugat bahwa tanah tersebut telah dibeli pada tahun 1959 tetapi tidak pernah mengurus/memelihara dan menguasai lahan tersebut hingga sampai hari ini (59 tahun yang lalu) baru mengajukan gugatan terhadap tanah yang sudah terbit sertifikat atas nama para Tergugat. ( I sd. VII) Oleh karenanya sebagaimana ketentuan Pasal 1967 KUHPdata menegaskan: “ **segala tuntutan hukum baik yang karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 (tiga puluh) tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah menunjukkan suatu alas hak lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk**”.

2. Bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Bandung No.

23/1960 Tgl. 18-2-1960, Adiwarta dinyatakan dibawah pengawasan (**Onder Curatele Stalling**) dan ditetapkan Nji Alti, istri Adiwarta sebagai wali pengampu/curator dengan alasan sejak pertengahan tahun 1957 Adiwarta sakit ingatan. Jika dihubungkan dengan dalil yang dikemukakan oleh para Penggugat sebagai **legal standing** yang menyatakan: “ **sekitar tahun 1959 telah melakukan pembelian atas bidang tanah ± seluas 166.332 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh tiga meter persegi) dari almarhum Adiwarta yang terletak di Desa Wangunsari C-36 Persil DI Blok Pangjebolan Kampung Areng Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung Barat Provinsi Jawa Barat**”.

3. Bahwa jelas gugatan para Penggugat harus dinyatakan tidak mempunyai kualitas sebagai pengguat, karena tanah yang dinyatakan para Penggugat telah dibeli sebagaimana klaim para Penggugat telah melakukan jual beli berdasarkan segel tertanggal 3 Juli 1959 adalah cacat hukum karena sebagaimana Pasal 1320 KUHPdata telah menyatakan bahwa: suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahny suatu perjanjian, diantaranya:
  - a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
  - b. Cakap untuk membuat perjanjian;
  - c. Suatu hal tertentu
  - d. Suatu sebab yang halal

Halaman 30 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Adiwarta telah dinyatakan sakit ingatan sejak pertengahan tahun 1957 dan berada dibawah pengampuan (**curatele**) sejak tahun 1960. dan wali pengumpunya adalah istrinya sendiri, sehingga sangat tidak mungkin Adiwarta melakukan perbuatan hukum (jual beli) sementara kondisi dirinya sedang sakit ingatan berada dan telah ditetapkan Pengadilan Negeri Bandung berada dibawah pengampuan (**curatele**). Dan kalau pun terjadi jual beli sebagaimana didalilkan oleh para Penggugat, maka jual beli tersebut harus dinyatakan dapat dibatalkan karena tidak memenuhi syarat subjektif.

### GUGATAN PARA PENGGUGAT **OBSCUUR LIBEL (KABUR, TIDAK JELAS)**.

5. Bahwa apa yang didalilkan para Penggugat yang menyatakan perbuatan para Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan hukum sebagaimana disebutkan dalam halaman 5 angka 7 adalah dalil yang tidak berdasar hukum dan selayaknya ditolak. Para Tergugat menguasai, mengurus dan menggarap tanah objek sengketa didasarkan atas alas hak yang kuat sebagai ahli waris aim. Adiwarta, dan mengajukan permohonan hak kepada Turut Tergugat atau Kepala Kantor Pertanahan Bandung Barat didasarkan atas beberapa putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Sehingga jelas apa yang dilakukan oleh para Tergugat (I-IV dan VII) bukan merupakan perbuatan melawan hukum.
6. Bahwa sejak para Tergugat (Tergugat I-IV dan VII) memenangkan perkara baik di tingkat pertama sampai dengan Kasasi Mahkamah Agung RI sebagaimana putusan-putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yakni:
  1. Putusan No. 77/Pdt.G/2005/PN.BB tanggal 2 Februari 2006 Jo.;
  2. Putusan Banding No. 297/Pdt/2006/PT.Bdg tanggal 4 Desember 2009 Jo.;
  3. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 1120 K/Pdt/2008 tanggal 7 Januari 2009 sampai dengan keluarnya Pengumuman selama 60 hari atas penerbitan permohonan hak para Tergugat (Tergugat I-IV dan VII) adalah sudah sesuai dengan prosedur hukum dan pada saat itu tidak pernah ada pihak-pihak yang keberatan atas penerbitan objek-objek permohonan hak para Tergugat (Tergugat I sd. VII). Dengan demikian proses penerbitan permohonan hak atas nama para Tergugat I sd. VII) sudah memenuhi ketentuan dan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Pasal 2 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.
7. Bahwa Putusan Pengadilan harus dianggap benar sebagaimana asas hukum acara perdata yang menyatakan: “ **Res Judicata Pro Veritate Habetur**”. Intinya

Halaman 31 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



bahwa putusan pengadilan tidak dapat dibatalkan oleh putusan pengadilan lagi yang setingkat, kecuali oleh peradilan yang lebih tinggi tingkatannya. Sejalan dengan itu dalil di dalam petitum gugatan para Penggugat halaman 6 angka 5 intinya bahwa: “ **menyatakan segala tindakan hukum dan dokumen-dokumen yang diterbitkan atas bidang tanah seluas 166.332 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Wangunsari C-36 Persil Di blok Pangjebolan Kampung Areng Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung Barat Propinsi Jawa Barat yang didasarkan atas putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 77/Pdt.G/2005/PN.BB tanggal 7 Februari 2006 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 297/Pdt/2006/PT.Bdg tanggal 4 Desember 2006 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 1120 K/Pdt/2008 tanggal 7 Januari 2009 adalah tidak syah dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum lagi**”. Jelas petitum tersebut selayaknya ditolak atau dikesampingkan karena salah/keliru

8. Bahwa dengan demikian apa yang diminta atau dimohonkan para Penggugat di dalam petitumnya bukan ditujukan kepada objek-objek perkara yang sudah terbit sertifikat, melainkan meminta dan memohon untuk pembatalan putusan-putusan yang telah berkekuatan hukum tetap sementara putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap tidak bisa dibatalkan atau dinyatakan tidak sah oleh Pengadilan yang setingkat (Pengadilan Negeri) karena asas hukum acara perdata tersebut di atas (Res Judicata Pro Veritate Habetur), bahwa putusan hakim harus dianggap benar. Oleh karenanya gugatan penggugat ini ***kabur/Obscuur libel*** atau tidak jelas dan keliru/kacau sehingga gugatan penggugat selayaknya ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;
9. Bahwa terhadap Penggugat intervensi, jelas gugatannya harus ditolak karena tidak mempunyai legal standing, dimana Penggugat Intervensi hanya sebagai calon pembeli bukan sebagai pembeli karena pembayarannya belum dinyatakan lunas oleh para Tergugat (1 -IV dan VII), oleh karenanya gugatan Penggugat Intervensi harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (NO);

#### **DALAM REKONPENSI**

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa segala apa yang diuraikan oleh para Tergugat dalam Konpensasi/Penggugat dalam Rekonpensasi (dR)( I-IV dan. VII) dalam bagian eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara sehingga apa yang telah didalilkan mohon dianggap telah didalilkan pada bagian pokok perkara;
2. Bahwa para Tergugat dalam Konpensasi (dK)/Penggugat dalam Rekonpensasi (dR) (I  
Halaman 32 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



sd. VII) menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam Kompensi (dK) /Tergugat dalam Rekonpensi (dR) kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan para Tergugat (I sd.VII);

3. Bahwa para Tergugat dalam Kompensi (dK)ZPenggugat dalam Rekonpensi (I sd.VII) menolak dengan tegas dalil para Penggugat dalam Kompensi (dK)ZTergugat dalam Rekonpensi (dR) pada angka 1 dalam pokok perkara yang menyatakan sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah  $\pm$  seluas 166.332 m<sup>2</sup>( seratus enam puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Wangunsari C-36 Persil DI Blok Pangjebolan kampung Areng Kecamatan Lembang Kab. Bandung Barat.
4. Bahwa pada bagian eksepsi telah dijelaskan dimana jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dalam Kompensi (dK)/Tergugat dalam Rekonpensi (dR) sebagaimana dalil gugatan him. 4 angka 2 dan 3 yang menyatakan : “ ***. ..bahwa atas tanah tersebut di atas merupakan peninggalan harta waris dari orang tua para Penggugat yaitu alm. H. OENING bin BOENGSOE AKMAN yang perolehannya berasal pembelian dari aim. Adiwarta yang merupakan orang tua/kakek para Tergugat Hal Mana pembelian atas tanah tersebut adalah tertuang dalam surat jual beli dengan menggunakan kertas segel tertanggal 3 Juli 1959”.***

Angka 3 .....***bahwa atas jual beli tersebut yang telah dilakukan pembayaran lunas sebagaimana juga tertuang dalam kwitansi jual beli tanah bermaterai cukup tertanggal 3 Juli 1959, maka oleh karenanya peralihan hak atas tanah tersebut adalah sah secara hukum”.***

5. Bahwa atas jual beli yang dilakukan oleh alm.H Oening bin Boengsoe Akman tertanggal 3 Juli 1959 yang digunakan sebagai legal standing oleh Penggugat dalam Kompensi (dK)/ Tergugat dalam Rekonpensi (dR), harus dinyatakan cacat hukum atau cacat formil dan tidak sahkarena pada tahun 1957 aim. Adiwarta sebagai kakek para Tergugat dalam Kompensi (dK)/Penggugat dalam Rekonpensi (dR) telah dinyatakan sakit ingatan dan dibawah pengampuan. Sementara orang yang melakukan jual beli dengan orang yang dinyatakan tidak sehat akalnya atau dibawah pengampuan maka jual beli tersebut dapat dibatalkan karena tidak memenuhi syarat subjektif sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara yang mensyaratkan sahnya suatu perjanjian adalah cakap hukum dan orang yang dinyatakan tidak cakap hukum sebagaimana Pasal 1330 KUHPerdara adalah:
  1. Anak anak atau orang yang belum dewasa
  2. Orang-Orang yang ditaruh dibawah pengampuan/sakit ingatan
  3. Orang-orang yang oleh Undang-Undang dianggap tidak cakap.

Halaman 33 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa oleh karena jual beli tersebut dilakukan dengan orang yang ditaruh dibawah pengampunan maka jelas jual beli yang dilakukan oleh alm. **H. OENING bin BOENGSOE AKMAN DENGAN alm.ADIWARTA adalah tidak sah, sehingga dasar pengakuan kepemilikan tanah oleh para ahli warisnya dalam hal ini para Penggugat dalam Kompensi (dK)/Tergugat dalam Rekonpensi (dR) menjadi tidak sah pula dan cacat hukum.** Sehingga para Penggugat dalam Kompensi (dK)/Tergugat dalam Rekonpensi (dR) tidak mempunyai alas hak dan legal standing mengajukan gugatan kepada para Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi (dR);
7. Bahwa apa yang disebut sebagai pemilik yang sah, seharusnya dapat dibuktikan dengan sertifikat hak milik karena sebagaimana Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 menyebutkan: “ **Sertipikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan**”.
8. Bahwa para Penggugat dalam Kompensi (dK)/Tergugat dalam Rekonpensi (dR) tidak pernah mengurus, menggarap dan menguasai tanah objek perkara. Bahkan pada saat adanya gugatan dari pihak lain para Penggugat dalam Kompensi (dK)/Tergugat dalam Rekonpensi (dR) Tidak pernah mengajukan perlawanan atau mengajukan intervensi untuk membela haknya sebagai pemilik. Sehingga jelas para Penggugat dalam Kompensi (dK)/Tergugat dalam Rekonpensi (dR) bukan sebagai pemilik yang mengurus, menggarap dan menguasai tanah objek perkara dimaksud. Oleh karenanya berdasarkan Pasal 27 UUPA menyatakan tanah hak milik hapus apabila ditelantarkan;
9. Bahwa para Tergugat dalam Kompensi (dK)/Penggugat dalam Rekonpensi (dR) (1 sd. VII) menolak dengan tegas dalil para Penggugat yang menyatakan bahwa: “ **atas tindakan para tergugat sangat jelas merugikan hak-hak para Penggugat selaku pemilik dan tindakan para Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum**”.
10. Bahwa para Penggugat dalam Kompensi (dK)/ Tergugat dalam Rekonpensi (dR) tidak menjelaskan secara jelas tindakan apa yang dilakukan oleh para Tergugat ( 1 sd. VII) sehingga dikualifikasikan menurut para Penggugat dalam Kompensi (dK)/Tergugat dalam Rekonpensi (dR) sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Menurut hemat kami para Tergugat dalam Kompensi (dK)/Penggugat dalam Rekonpensi (dR) (1 sd. VII), bertindak atas nama hukum mengajukan permohonan hak kepada Kantor Pertanahan Bandung Barat dalam hal ini sekarang sebagai

Halaman 34 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



pihakTurut Tergugat, berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (***Jnkracht van gewijte***) serta memiliki alas hak yang kuat sebagai ahli waris dari kakeknya (Adiwarda), sehingga dalil yang menuduh para Tergugat dalam Konpensasi (dK)ZPenggugat dalam Rekonpensasi (dR) dikualifikasikan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang salah dan tidak berdasar hukum serta selayaknya dikesampingkan;

11. Bahwa dari apa yang dijelaskan oleh para Peggugat dalam Konpensasi (dK)/Tergugat dalam Rekonpensasi (dR) baik pada bagian pokok perkara maupun di dalam petitumnya justru menginginkan putusan- putusan yang menjadi dasar penerbitan sertipikat harus dinyatakan batal atau tidak sah, sebagaimana didalam gugatannyapada angka 10 halaman 5 yang menyatakan: “ ***bahwa klaim hak kepemilikan***

***para Tergugat saat ini diketahui adalah didasarkan dengan adanya putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung .....dst’***

kemudian diteruskan dengan menyatakan: “.....***maka telah sangat patut dan berdasarkan hukum yang mulia majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo untuk menyatakan putusan-putusan dimaksud tidak mempunyai kekuatan hukum, termasuk tidak sah dan/atau batal atas segala tindakan-tindakan hukum yang dilakukan dan dokumen-dokumen yang diterbitkan berdasarkan putusan-putusan tersebut.***

12. Bahwa pada bagian eksepsi telah dijelaskan mengenai asas hukum acara pedata yang berbunyi: “(***Res Judicata Pro Veritate Habetur***). bahwa putusan hakim harus dianggap benar. Tidak bisa para Peggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk membatalkan atau menyatakan putusan- putusan dimaksud tidak mempunyai kekuatan hukum kecuali dibatalkan oleh pengadilan yang lebih tinggi atau oleh Mahkamah Agung. Sehingga menurut pendapat kami Petitum yang menyatakan putusan-putusan pengadilan Negeri Bale Bandung No. 77/Pdt.G/2005/PN.BB dst .....untuk dibatalkan dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atau tidak sah oleh Pengadilan yang sejajar/setingkat adalah melanggar asas hukum acara perdata, dan sepatutnya gugatan para Peggugat ditolak;

13. Bahwa atas dasar pengakuan telah terjadinya jual beli yang dilakukan oleh orang tuanya para Peggugat dalam Konpensasi (dK)/ Tergugat dalam Rekonpensasi (dR) pada tanggal 3 Juli 1959 di atas segel adalah cacat hukum dan tidak sah sehingga beralasan hukum Majleis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo menyatakan jual beli diatas segel tanggal 3 Juli 1959 adalah cacat hukum

Halaman 35 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Berdasarkan uraian jawaban Kompensi dan Rekonpensi tersebut di atas, sudi kiranya Majelis Hakim berkenan memutuskan dengan amarnya berbunyi:

## I. DALAM KOMPENSI

### A. Dalam Eksepsi:

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi para Tergugat (I sd. VII);
- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima. (N/et **van onvankelrijk verklaard**)

### B. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

### C. Menolak Gugatan Intervensi untuk seluruhnya

## II. DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan para Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi (dR) seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Jual beli diatas segel tertanggal 3 Juli 1959 adalah batal demi hukum tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan kwitansi jual beli bermaterai cukup tertanggal 3 Juli 1959 adalah batal demi hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan menolak sita jaminan terhadap objek sengketa yang dimohonkan para Penggugat dalam Kompensi (dK/Tergugat dalam Rekonpensi (dR).

Menimbang, terhadap gugatan dan perbaikan gugatan tersebut, Kuasa Tergugat IX telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

## I. Dalam Eksepsi

### A. Tentang Perbaikan Gugatan:

Bahwa Tergugat IX berkeberatan dan menolak dengan tegas terhadap perbaikan atau perubahan dan penambahan gugatan Para Penggugat yang diajukan tanggal 30 September 2019, karena perbaikan, terlebih penambahan gugatan Para Penggugat tersebut sudah termasuk kepada perbaikan dan penambahan mengenai substansi atau isi dari gugatan semula, yaitu perbaikan dalam penambahan Surat Gugatan pada angka romawi II huruf a. angka 1 s/d angka 3, yang pada pokoknya menyangkut uraian posita tentang pihak ketiga Pupu Suharto Wiratama sebagai Penggugat Intervensi, maupun mengenai syarat sah dan tidak

Halaman 36 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG

#### Disclaimer

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



sahnya jual beli atau PPJB (Pengikatan Peijanjian Jual Beli) tanggal 9 November 2005 dibuat di bawah tangan yang dilegalisir Risdiyani Tandi, S.H. Notaris di Bandung, serta perbaikan gugatan dengan penambahan petitum angka 5 yang menyatakan jual beli tanah antara Penggugat Intervensi dengan Para Tergugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat kepada para pihak (penjual dan pembeli);

Bahwa perbaikan dan penambahan gugatan aquo seperti itu adalah dilarang atau tidak diperkenankan oleh peraturan perundang undangan yang berlaku sebagai mana adanya ketentuan pasal 127 RV jo Yurisprudensi MARI No.547 K/Sip/1973 tgl. 17-12-1975 dan berdasarkan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dalam Empat Lingkungan Peradilan Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung RI 2009 halaman 58 huruf K 3a/b, oleh karena itu perbaikan atau perubahan dan penambahan gugatan Para Penggugat seperti itu harus dinyatakan tidak dapat diterima dan harus kembali kepada gugatan Para Penggugat semula;

## **B. Gugatan Salah Pihak (Error In Persona)**

Bahwa gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya ditujukan kepada ahli waris Adiwarta sebagai Para Tergugat, adalah telah salah pihak (error in persona) karena senyatanya pula ditujukan bukan terhadap ahliwaris dari Adiwarta yaitu Tergugat VI Nyonya Dedeh Marwati, Tergugat VII Tuan Ismail dan Tergugat VII Tuan Majid, sebab adanya keahlian warisan tersebut harus dibuktikan pula dengan adanya perkawinan antara Dodi Masdi dengan wanita lainnya, dan mengenai keahlian warisan tersebut akan Tergugat IX buktikan dalam acara pembuktiannya nanti, oleh karena itu pihak yang bukan ahli waris yang kemudian dikatakan sebagai ahli waris dan dijadikan sebagai pihak adalah merupakan gugatan yang salah pihak;

## **C. Gugatan Kabur (Exceptio Obscuri Libelli)**

Bahwa pada pokoknya seluruh gugatan Para Penggugat baik dalam posita maupun petitum gugatannya adalah kabur dan tidak jelas dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa ketidak jelasan tersebut pada posita point 3 dalam uraian kedudukan hukum, pada posita dalam pokok perkara point 1, point 6, point 9, dan point 12 serta petitum point 3, point 5, point 6 dan point 7, disebutkan " ....terletak di Desa Wangunsari C-36, Persil DI, Blok Pangjebolan dst..." , bahwa seolah olah letak tanah berada di C-36, persil DI, sedangkan yang benar leter C-36 adalah merupakan bukti penomoran pembayaran pajak atau bukti kepemilikan tanah adat, bukan mengenai letak tanah, sedangkan persil DI tidak dikenal dalam penomoran persil atau penomoran lokasi tanah di Jawa barat, persil DI arti

Halaman 37 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



sebenarnya adalah persil yang tidak ada nomor persilnya berada dilokasi tanah darat kelas I, sebab penyebutan yang benar adalah tanah tersebut berupa kepemilikan tanah adat atas dasar adanya kohir/leter C No. 36, Persil 1, D VII, artinya tanah tersebut merupakan tanah milik adat C No. 36, letak persil No.I berupa tanah darat kelas VII;

- Bahwa selain itu ketidak jelasan gugatan Para Penggugat yaitu pada posita dalam pokok perkara pada point 12 dan petitum point 7 yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan "...menghentikan segala bentuk kegiatan penguasaan dan pengelolaan tanah dst..." dan dalam petitum point 7 nya ada penambahan dengan diperintahkan untuk ".... menyerahkan tanah kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dst...." :

Bahwa ketidak jelasan tersebut karena antara posita dan petitum yang seharusnya sejalan, akan tetapi ini tidak sejalan sebab dalam positanya tidak dimohon untuk memerintahkan menyerahkan tanah, akan tetapi dalam petitumnya dimohonkan untuk memerintahkan menyerahkan tanah terperkara; Bahwa baik dalam posita maupun petitum tersebut yang pada pokoknya berisi kalimat untuk mengajukan permohonan kepada majelis hakim agar memerintahkan untuk menghentikan segala bentuk kegiatan penguasaan dan pengelolaan adalah merupakan bentuk permohonan provisi yang seharusnya dimohonkan diawal pokok perkara gugatan, bukan disatukan ke dalam posita, maupun petitum gugatan seperti uraian gugatan aquo sehingga membuat gugatan tesebut menjadi tidak jelas;

- Bahwa ketidak jelasan gugatan tersebut juga dalam uraian posita pada point 4 yang relevansinya dengan uraian posita yang lainnya, oleh sebab pada pokoknya pada point 4 dinyatakan telah terbit 4 (empat) buah Sertifikat Hak Milik sebagai alas hak kepemilikan Tergugat I sampai Tergugat VIII, akan tetapi dalam uraian posita gugatan dan petitumnya tidak dinyatakan bahwa 4 (empat) buah Sertifikat Hak Milik tersebut, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, sebab apabila tanah terperkara itu benar adalah milik Para Penggugat, akan tetapi 4 (empat) Sertifikat Hak Milik juga tetap sah sebagai alas hak kepemilikan Tergugat 1 s/d Tergugat VIII;
- Bahwa, baik dalam posita gugatan Para Penggugat pada point 10 maupun dalam petitum pada point 4 yang menuntut agar putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 77/Pdt.G/005/PN.BB tanggal 2 Februari 2006 jo No. 297/PDT/2006/PT.BDG tanggal 4 Desember 2006 jo No. 1120 K/Pdt/2008 tanggal 7 Januari 2009 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, membuat gugatan Para Penggugat menjadi obscure libel atau tidak jelas sebab suatu

Halaman 38 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



putusan hakim tidak dapat dibatalkan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan melalui suatu gugatan aquo, oleh karena jika ada beberapa putusan dari satu objek perkara, maka dengan sendirinya putusan yang paling terakhir itulah yang mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa berdasarkan uraian dalam eksepsi tersebut diatas sangat jelas kontraksi gugatan seperti itu adalah jelas kabur, tidak mempunyai dasar hukum (rechtelijke grond), dasar fakta (feitelijke grond), dan dasar tuntutan/petitum (grondslag van de eis) yang kuat yaitu gugatan tidak menegaskan dan menjelaskan mengenai hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, serta materi dan objek yang dipermasahkan, maupun fakta serta penyebab peristiwa yang berkaitan langsung dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat, tuntutan/petitum yang tidak sejalan dengan posita atau dasar gugatan, maka sesuai Yurisprudensi MA RI No.28 K/Sip/1973 tanggal 15-11-1975 gugatan seperti itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard);

## **II. Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa Tergugat IX, menolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat point 1 s/d 13 dan juga seluruh petitumnya, serta seluruh perbaikan gugatannya dan seluruh dalil gugatan dari Penggugat Intervensi terkecuali secara tegas diakui Tergugat IX tentang kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat IX dalam jawabannya ini tidak akan menjawab point- perpoint, akan tetapi menjawab secara keseluruhan;
3. Bahwa benar Tergugat IX dengan Para Tergugat lainnya terkecuali Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII adalah ahli waris yang sah dari Almarhum Adiwarta sesuai dengan adanya surat keterangan waris dan Putusan Pengadilan;
4. Bahwa Tergugat IX menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat yang pada pokoknya mengenai objek perkara, apabila tanah perkara dimaksud merupakan kahir C No. 36, Persil I, D. VII, seluas 17 hektare/166.332 M2 atas nama Adiwarta telah dijual belikan kepada kakek Para Penggugat H.Oening Bin Boengsoe Akman oleh Almarhum Adiwarta yang juga sebagai kakek Tergugat IX, dengan Surat Jual Beli di atas segel pada tanggal 3 Juli 1959, karena pada tanggal 3 Juli 1959, Adiwarta sudah tidak dapat melakukan perbuatan hukum karena telah uzur dan mengalami sakit, antara lain sebagaimana adanya bukti penetapan pengampunan dari Pengadilan Negeri Bandung, oleh karena itu pula Para Penggugat bukan sebagai pemilik atas objek perkara, dan jual beli diatas segel tahun 1959 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Bahwa benar sebagian dari Para Tergugat dan Tergugat IX terhadap objek  
Halaman 39 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



terperkara telah dilakukan Pengikatan Jual Beli dengan Penggugat Intervensi, namun belum ada pelunasan dan belum dibuatkan Akta Jual Belinya, sebagaimana pula dalil dalam gugatan Penggugat Intervensi dimaksud;

6. Bahwa benar Para Tergugat terkecuali Tergugat IX s/d Tergugat XIII telah memperoleh hak atas tanah perkara berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 77/Pdt.G/005/PN.BB tanggal 2 Februari 2006 jo No. 297/PDT/2006/PT.BDG tanggal 4 Desember 2006 jo No. 1120 K/Pdt/2008 tanggal 7 Januari 2009 dan atas dasar putusan tersebut kemudian dibuat 4 (empat) buah Sertifikat Hak Milik atas nama Para Tergugat terkecuali Tergugat IX s/d Tergugat XIII, padahal Tergugat IX s/d Tergugat XIII juga merupakan ahli waris Adiwarta, oleh karena itu penerbitan Sertifikat Hak Milik tersebut adalah cacat hukum dan harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Bahwa tidak benar dan keberatan bahwa Tergugat IX juga dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena Tergugat IX tidak pernah menguasai objek perkara, tidak pernah menjadi pihak dalam putusan aquo, maupun tidak tercatat sebagai pemilik dalam penerbitan 4 (empat) buah Sertifikat Hak Milik dimasud sebagaimana dalil perbuatan melawan hukum yang dikategorikan Para Penggugat;

berdasarkan seluruh uraian di atas, baik dalam eksepsi maupun jawaban dalam pokok perkara Tergugat IX, mohon kiranya Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

**I. Dalam Eksepsi:**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat IX;

**II. Dalam Pokok Perkara :**

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dan perbaikan gugatan tersebut, Turut Tergugat telah menyampaikan jawaban sebagai berikut:

**I. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Turut Tergugat;
2. Bahwa objek perkara aquo adalah Hak Milik No. 839,840,841 dan 842/ Desa Wangunsari dengan data sebagai Halaman 40 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



berikut:

**I. Hak Milik No.839 /Desa Wangunsari**

Terbit tanggal 21-8-2017 atas nama Agus, Dudi Somantri, Hani Rostika, Ismail, Ani Maryani dan Dedi Suganda, asal Pemecahan dari Hak Milik No. 810/ Desa Wangunsari, Surat Ukur No.00970/Wangunsari/2017 Luas 40.000 M2.

**II. Hak Milik No.840 /Desa Wangunsari**

Terbit tanggal 21-8-2017 atas nama Agus, Dudi Somantri, Hani Rostika, Ismail, Ani Maryani dan Dedi SUGanda, asal Pemecahan dari Hak Milik No.810/ Desa Wangunsari, Surat Ukur No.00971/Wangunsari/2017 Luas 40.000 M2.

**III. Hak Milik N o.841 /Desa Wangunsari**

Terbit tanggal 21-8-2017 atas nama Agus, Dudi Somantri, Hani Rostika, Ismail, Ani Maryani dan Dedi SUGanda, asal Pemecahan dari Hak Milik No.810/ Desa Wangunsari, Surat Ukur No.00972/Wangunsari/2017 Luas 40.000 M2.

**IV. Hak Milik No.842 /Desa Wangunsari**

Terbit tanggal 21-8-2017 atas nama Agus, Dudi Somantri, Hani Rostika, Ismail, Ani Maryani dan Dedi Suganda, asal Pemecahan dari Hak Milik No.810/ Desa Wangunsari, Surat Ukur No.00973/Wangunsari/2017 Luas 46.332 M2.

3. Bahwa Hak Milik 810/ Desa Wangunsari terbit tanggal 13-6-2017 atas nama NANANG SOPANDI, berdasarkan Putusan Pengadilan No.77/Pdt.G/2005/PN.BB. Jo NO.297/PDT/2006/PT.BDG. Jo No.I 120/K.Pdt/2008. Jo 546 PK/Pdt/2010., Surat Ukur No. 920/Wangunsari/2017 dengan luas 166.332 M2.
4. Tercatat blokir berdasarkan Surat dari Badan Reserse Kriminal POLRI Direktorat Tindak Pidana Umum Tanggal 14-11-2017 No.B/3267 Subdit-I/XI/2017/Dittipidum;
5. Tercatat blokir berdasarkan Surat dari Badan Reserse Kriminal POLRI Direktorat Tindak Pidana Umum Tanggal 24-1-2018 No.B/372 Subdit-I/I/2017/Dittipidum;
6. Tercatat Perkara 212/Pdt.G/2018/PN.Blb.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Turut Tergugat uraikan dalam Jawaban tersebut dialas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I A Bale Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara aquo dengan pengetahuan, hati nurani, keyakinan dan agama yang dianut, berkenan memutus sebagai berikut:

1. Menyatakan menolak gugatan  
Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;
  2. Menghukum Penggugat untuk
- Halaman 41 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

3. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain  
mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dan perbaikan gugatan tersebut Kuasa Penggugat Intervensi telah menyampaikan jawaban sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI.

### GUGATAN PARA PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU (DALUARSA):

- Bahwa gugatan Para Penggugat telah daluarsa, dimana Para Penggugat mengajukan gugatan perkara ini telah lewat waktu 30 tahun, sebagaimana Pasal 1967 KUHPerdara:

***“Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk”.***

Terbukti pada dalil gugatan Para Penggugat di dalam gugatan Para Penggugat (Penggugat I dan Penggugat II) yang mendalilkan selaku ahli waris dari H. OENING bin BOENGSOE AKMAN semasa hidupnya H. OENING bin BOENGSOE AKMAN sekitar tahun 1959 telah melakukan pembelian atas bidang tanah + 166.332 M2 (seratus enam puluh enam tiga ratus tiga puluh dua meter persegi) seluruhnya dari alm ADIWARTA yang terletak di Desa Wangunsari C.36 Persil D1 Blok Pangjebotan Kampung Areng, Desa Wangunsari, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat Propinsi Jawa Barat, dengan batas-batas :

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Bapak Nandang, Tanah milik Bapak Ayim, Tanah milik Ibu Deudeuh, Tanah milik Bapak Camin, Tanah milik Bapak Uju, Tanah milik Bapak Anam, Tanah milik Bapak Karmita.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan desa Padepokan Sunda Giri, Tanah milik Bapak Darman, Tanah milik Ibu Ichi, Tanah Milik Bapak Aatang.
- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan desa, Tanah milik Bapak Momon, Tanah milik ibu Aty dan Tanah milik Bapak Nanang.
- Sebelah Barat berbatasan dengan jalan Desa Padepokan Sunda Giri.

Semasa hidupnya H. OENING bin BOENGSOE AKMAN sekitar tahun 1959 telah melakukan pembelian atas bidang tanah + 166.332 M2 (seratus enam puluh enam tiga ratus tiga puluh dua meter persegi) seluruhnya dari aim ADIWARTA, dan sejak tahun 1959 sampai sekarang dikuasai secara terus menerus oleh ahliwaris Aim. ADIWARTA, dimana objek a quo menjadi hak para

Halaman 42 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ahliwaris Aim. ADIWARTA berdasarkan putusan hokum perkara perdata putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 77/Pdt.G/2005/PN.BB tanggal 2 Februari 2006 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 297/PDT/2006/PT.BDG tanggal 4 Desember 2006 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 1120 K/Pdt/2008 tanggal 7 Januari 2009, kemudian dari putusan tersebut telah terbit Sertipikat-Sertipikat yaitu :

- Sertipikat Hak Milik No. 00839/Wangunsari luas 40000 m2 atas nama :
  1. Agus Setia wan.
  2. Dedi Suganda.
  3. Hani Rostika.
  4. Ani Maryani.
  5. Dudi Somantri.
  6. Ismail.
- Sertipikat Hak Milik No. 00840/Eangunsari luas 40000 m2 atas nama :
  1. Agus Setiawan
  2. Dedi Suganda.
  3. Hani Rostika.
  4. Ani Maryani.
  5. Dudi Somantri.
  6. Ismail.
- Sertipikat Hak Milik No.00841 /Wangunsari luas 40000 m2 atas nama :
  1. Agus Setiawan
  2. Dedi Suganda.
  3. Hani Rostika.
  4. Ani Maryani.
  5. Dudi Somantri.
  6. Ismail.
- Sertipikat Hak Milik No. 00842/Wangunsari luas 46.332 m2 atas nama :
  1. Agus Setiawan
  2. Dedi Suganda.
  3. Hani Rostika.
  4. Ani Maryani.
  5. Dudi Somantri.
  6. Ismail.

Maka sebagaimana **Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:**

Halaman 43 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG

#### Disclaimer

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



*"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut." (rechtsverwerking, lampaunya waktu sebagai dasar hukum hilangnya suatu hak atas tanah, semisal bilamana seseorang setelah sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikelola, alias membengkalakan, lalu tanah tersebut diolah dan diberdayakan oleh pihak lain yang menguasai tanah tersebut dengan itikad baik, misal menjaga kondisi tanah, membayar PBB, maka orang yang membiarkan tanah tersebut tidak terawat kehilangan haknya untuk menuntut kepemilikan atas tanah tersebut)";*

Bahwa berdasarkan uraian - uraian di atas, memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar gugatan Para Penggugat ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijkverklaard);

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Penggugat Intervensi memohon agar segala sesuatu yang tercantum pada bagian eksepsi di atas, mohon dianggap tercantum dan menjadi satu kesatuan dalam bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa Penggugat Intervensi menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata kebenarannya ;
3. Bahwa Penggugat Intervensi menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada point **1 sampai dengan point 9** dimana dalam point-point tersebut adalah persoalan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, namun demikian Penggugat Intervensi mengajukan Permohonan Intervensi dengan didasarkan dan beralasan oleh karena telah terbit Sertipikat tersebut di atas telah nyata yang berhak terhadap objek tanah a quo adalah ahliwaris Alm. ADIWARTA dengan didasarkan kepada putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor: 77/Pdt.G/2005/PN.BB tanggal 2 Februari 2006 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 297/PDT/2006/PT.BDG tanggal 4 Desember 2006 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 1120 K/Pdt/2008 tanggal 7 Januari 2009, dan selanjutnya atas objek tanah a quo tersebut oleh ahliwaris Aim. ADIWARTA telah

Halaman 44 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijual kepada Penggugat Intervensi, akan tetapi dalam jual beli tersebut Penggugat Intervensi proses jual beli baru dituangkan dalam Pengikatan Jual Beli karena pada waktu itu atas objek tanah a quo tersebut masih berperkara sehingga sisa pembayaran atas jual beli tanah objek a quo Ex Adiwarta akan dilunasi setelah adanya putusan Pengadilan yang menyatakan bahwa semua tanah-tanah ex Adiwarta dinyatakan pemiliknya adalah Para Tergugat dan telah diterbitkan Sertifikatnya oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung yang harus diperlihatkan kepada Penggugat Intervensi oleh Para Tergugat;

4. Bahwa akan tetapi ternyata meskipun putusan Pengadilan dari Tingkat Pertama hingga Tingkat Kasasi telah dimenangkan oleh Para Tergugat dan sebagian telah terbit Sertifikat terutama atas tanah objek a quo, namun pada waktu Penggugat Intervensi hendak melunasi objek tanah ex Adiwarta kepada Para Tergugat, Para Tergugat sebagaimana tercantum dalam Pengikatan Jual Beli tidak pernah menanggapi yang seolah-olah tidak mau dilunasi, sehingga dengan demikian Para Tergugat telah cidera janji (Wanprestasi);
5. Bahwa dengan adanya gugatan perkara ini, maka Penggugat Intervensi menggugat Para Tergugat selaku ahli waris Aim. Adiwarta dan atau ahli waris Aim. Dodi Masdi dan Almh. Ayi Rohendi sebagaimana telah dikemukakan didalam gugatan Penggugat Intervensi maka Penggugat Intervensi memohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA, bahwa Penggugat Intervensi menuntut Para Tergugat untuk menerima sisa pembayaran pembelian objek tanah sebagaimana tercantum dalam point 5 di atas, dan menyatakan sah jual atas objek tanah Leter C 36 Persil 01 Desa Wangunsari Nomor 28 Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung/sekarang Kabupaten Bandung Barat seluas 17 Ha (tujuh belas hektar) serta Para Tergugat untuk bersedia melaksanakan transaksi jual beli di PPAT yang ditunjuk Penggugat Intervensi dan apabila Para Tergugat tidak bersedia melaksanakan transaksi jual beli, maka Penggugat Intervensi di beri ijin untuk melaksanakan jual beli di PPAT yang ditunjuk Penggugat Intervensi dimana Penggugat Intervensi selaku “ **Kuasa Menjual** “ dan juga selaku “ **Pembeli** “;
6. Bahwa dengan adanya objek tanah a quo telah dijual Para Tergugat yang diwakili Tergugat I, II, III, IV, V, IX, X, XIII, XI dan Tergugat XIII serta Tuan H. Sukandi Roghendi Nurya kepada Penggugat Intervensi dengan itikad baik, sehingga Penggugat Intervensi sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi undang-undang sebagaimana kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, sebagai berikut:

Halaman 45 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
- dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
- didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.
- Syarat huruf a dan b di atas bersifat kumulatif, jadi harus dilaksanakan dua-duanya, tidak boleh hanya salah satu saja.

Dengan kata lain, seseorang bisa dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah.

Jika kriteria pembeli yang beritikad baik ini telah terpenuhi, meski dikemudian hari diketahui tanah tersebut dibeli dari orang yang tidak berhak (penjual yang tidak berhak), maka tanah yang sudah dibeli oleh pembeli yang beritikad baik tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun.

Pemilik tanah yang asli hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak, bukan kepada pembeli yang beritikad baik.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

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

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

7. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, memohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya beralasan hukum untuk menolak gugatan Para Penggugat dan mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi seluruhnya, karena gugatan Para Penggugat disamping telah lampau waktu sebagaimana tercantum **Pasal 1967 KUHPerdara**, juga Para Penggugat tidak mempunyai hak terhadap objek tanah a quo dengan alasan objek tanah a quo sah milik Para Tergugat yang telah dijual kepada Penggugat Intervensi didasarkan kepada putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 77/Pdt.G/2005/PN.BB tanggal 2 Februari 2006 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 297/PDT/2006/PT.BDG tanggal 4 Desember 2006 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 1120 K/Pdt/2008 tanggal 7 Januari 2009 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang saat ini telah terbit Sertipikat yang didasarkan putusan- putusan tersebut di atas, maka sebagaimana **Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**, yang kemudian Penggugat Intervensi oleh karena objek tanah sengketa a quo telah dibeli oleh Penggugat Intervensi sebagaimana telah diuraikan di atas, maka beralasan hukum Penggugat Intervensi yang berhak atas objek tanah a quo yang telah dHakukann jual beli antara Penggugat Intervensi dengan Para Tergugat tersebut;

Berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Penggugat Intervensi memohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI:**

- Menerima eksepsi Penggugat Intervensi seluruhnya ;

## **DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya ;

Halaman 47 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM INTERVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi seluruhnya ;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi);
3. Menyatakan sah Pengikatan Jual Beli yang dibuat antara Penggugat Intervensi dengan Para Tergugat pada tanggal 9 November 2005 ;
4. Menyatakan Penggugat Intervensi pemilik sah objek tanah yang tercatat dalam buku Leter C 36 Persil 01 Desa Wangunsari Nomor 28 Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung/sekarang Kabupaten Bandung Barat seluas 17 Ha (tujuh belas hektar), dengan batas-batas:
  - Timur : Tanah milik Bapak Nandang, Tanah milik Bapak Ayim, Tanah milik Ibu Deudeuh, Tanah milik Bapak Camin, Tanah milik Bapak Uju, Tanah milik Bapak Anam, Tanah milik Bapak Karmita.
  - Selatan : Jalan desa Padepokan Sunda Giri, Tanah milik Bapak Darman, Tanah milik Ibu Ichi, Tanah Milik Bapak Aatang.
  - Utara : Jalan desa, Tanah milik Bapak Momon, Tanah milik ibu Aty dan Tanah milik Bapak Nanang.
  - Barat : Jalan Desa Padepokan Sunda Giri.
5. Menghukum Para Tergugat untuk **menerima** pelunasan atas pembelian objek tanah sebagaimana tercantum pada point 4 di atas, untuk :
  - Untuk Ahli waris DODI MASDI sisanya adalah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
  - Untuk Ahli waris Hj. AYI ROHENDI sisanya adalah sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah);
6. Menghukum Para Tergugat untuk melaksanakan transaksi jual beli yang ditunjuk Penggugat Intervensi atas objek tanah a quo (Leter C 36 Persil 01 Desa Wangunsari Nomor 28 Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung/sekarang Kabupaten Bandung Barat seluas 17 Ha (tujuh belas hektar)) yang telah dijual Para Tergugat kepada Pengugat Intervensi dan apabila Para Tergugat tidak bersedia melaksanakan transaksi jual beli di PPAT, maka Penggugat Intervensi diberi ijin melaksanakan transaksi jual beli yang ditunjuk Penggugat Intervensi dimana Penggugat Intervensi selaku "**Kuasa Menjual**" dan juga selaku "**Pembeli**";
7. Menghukum Para Tergugat dan Penggugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per harinya apabila Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini sejak putusan dibacakan ;
8. Menghukum Para Tergugat dan Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 48 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding dan Kasasi atau upaya hukum luar biasa Peninjauan Kembali (*Uitvoerbaar bij vooraad*);

10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara ini;

## ATAU :

Mohon Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas Gugatan Para Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 212/Pdt.G/2018/PN Blb, tanggal 22 Juli 2020, telah menjatuhkan putusan, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI:

### I. DALAM EKSEPSI

- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat IX;

### I. DALAM POKOK PERKARA

#### Dalam Kompensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

#### Dalam Rekonpensi:

- Menolak gugatan rekonpensi seluruhnya;

#### Dalam Kompensi Dan Rekonpensi:

- Membebankan biaya perkara kepada pihak Para Penggugat sejumlah Rp7.776.000,00 ( tujuh juta tujuh ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

### II. DALAM INTERVENSI:

- Menolak gugatan intervensi seluruhnya;

Menimbang bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 212/Pdt.G/2018/PN Blb, Jo.Nomor 33/Pdt.BD/2020/PN Blb, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, Denry Purnama, S.H., M.H., Para Pembanding semula Para Penggugat melalui kuasanya menerangkan bahwa pada tanggal 12 Agustus 2020 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 212/Pdt.G/2018/PN Blb, tanggal 22 Juli 2020 tersebut, dan telah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I, kepada Terbanding II semula Tergugat II, masing-masing pada tanggal 14 Agustus 2020, kepada Terbanding III semula Tergugat III, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV, kepada Terbanding V semula Tergugat V, masing-masing pada tanggal 24 Agustus 2020, kepada Terbanding VI semula Tergugat VI, kepada Terbanding VII semula Tergugat VII, masing-masing pada tanggal 14 Agustus 2020, kepada Terbanding VIII semula Tergugat VIII pada tanggal 18 Agustus 2020, kepada Terbanding IX semula Tergugat IX, kepada Terbanding X semula Tergugat X, kepada Terbanding XI semula Tergugat XI, kepada Terbanding XII semula Tergugat XII, kepada Terbanding XIII semula Tergugat XIII, Terbanding XIV masing-masing pada tanggal 14 Agustus 2020, kepada kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat pada tanggal 13 Agustus 2020, kepada Turut Terbanding II semula Penggugat Intervensi tanggal 27 Agustus 2020 ;

Menimbang bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat telah menyerahkan Memori Banding tertanggal 24 Agustus 2020 yang diajukan Kuasa Hukumnya tersebut yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 24 Agustus 2020 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada kepada Terbanding I semula Tergugat I, kepada Terbanding II semula Tergugat II, masing-masing pada tanggal 26 Agustus 2020, kepada Terbanding III semula Tergugat III, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV, kepada Terbanding V semula Tergugat V, melalui delegasi ke Pengadilan Negeri Subang masing-masing surat tanggal 26 Agustus 2020 Nomor W.11.U6/3362/HK.02/8/2020, kepada Terbanding VI semula Tergugat VI, kepada Terbanding VII semula Tergugat VII, kepada Terbanding VIII semula Tergugat VIII, kepada Terbanding IX semula Tergugat IX, kepada Terbanding X semula Tergugat X, kepada Terbanding XI semula Tergugat XI, kepada Terbanding XII semula Tergugat XII, kepada Terbanding XIII semula Tergugat XIII masing-masing pada tanggal 26 Agustus 2020, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat pada tanggal 2 September 2020, kepada Turut Terbanding II semula Penggugat Intervensi pada tanggal 1 September 2020 ;

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat pada pokoknya dengan alasan sebagai berikut :



1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor. 212/Pdt.G/2018/PN.Blb, dibacakan dalam sidang terbuka untuk umum pada tanggal 22 Juli 2020, dan diberitahukan secara resmi kepada para Pembanding/para Penggugat pada tanggal 05 Agustus 2020. Sementara para Pembanding/para Penggugat mengajukan permohonan banding, sesuai Akta Permohonan Banding Nomor. 212/Pdt.G/2018/PN.Blb. Jo. Nomor. 33/Pdt.BD/2020/PN.Blb, pada Tanggal 12 Agustus 2020. Sehingga permohonan banding para Pembanding/para Penggugat masih dalam waktu yang diatur oleh Undang-undang. Untuk itu permohonan banding para Pembanding/para Penggugat patut dikabulkan;
2. Bahwa para Pembanding/para Penggugat menolak dengan keras pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor. 212/Pdt.G/2018/PN.Blb, halaman 67 paragraf 3 dan 4 dan merupakan pertimbangan hukum yang keliru dan tidak tepat;
3. Bahwa dalam persidangan berkaitan dengan pokok perkara para Pembanding/para Penggugat telah membuktikan dalil-dalil gugatannya dengan mengajukan bukti-bukti sebagaimana tersebut dalam pertimbangan hukum putusan perkara a quo halaman 62 dan 63. Bahkan lebih dari itu terbukti dengan jelas dan otentik bahwa para Terbanding/para Tergugat, khususnya Tergugat III, IV, V dan VII telah mengakui bahwa tanah yang menjadi objek perkara a quo adalah benar milik dari para Pembanding/para Penggugat yang diperoleh dari orang tua/kakeknya alm. H.Oening Bungsoe Akman yang dibeli dari alm. Adiwarta (orang tua/Kakek dari para Terbanding/para Tergugat)-vide Bukti P-9 dan P-10;
4. Bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut para Pembanding/para Penggugat memohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Bandung c.q. Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan menerima dan mengabulkan permohonan banding para Pembanding/para Penggugat, dan menyatakan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No.212/Pdt.G/2018/PN.Blb., Tanggal 22 Juli 2020. Serta mengadili sendiri mengabulkan gugatan para Pembanding/para Penggugat untuk seluruhnya;

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum tersebut di atas, para Pembanding/para Penggugat memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tinggi

Halaman 51 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung c.q. Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Permohonan Banding para Pembanding/para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor. 212/Pdt.G/2018/PN.Blb, Tanggal 22 Juli 2020 yang dimohon banding tersebut;

## Mengadili Sendiri

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan para TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH);
3. Menyatakan jual beli antara alm. orangtua/kakek para TERGUGAT (alm. ADIWARD) kepada alm. Orang tua/kakek PARA PENGGUGAT (H. OENING Bin BOENGSOE AKMAN) atas bidang tanah  $\pm$  seluas 166.332 M<sup>2</sup> (Seratus Enam Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi) seluruhnya, yang terletak di Desa Wangunsari C-36 Persil D1 Blok Pengjebolan Kampung Areng, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Jual Beli tertanggal 3 Juli 1959 adalah SAH dan BERLAKU SECARA HUKUM;
4. Menyatakan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 77/Pdt.G/2005/PN.BB tanggal 2 Februari 2006 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 297/PDT/2006/PT.BDG tanggal 4 Desember 2006 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1120 K/Pdt/2008 tanggal 7 Januari 2009, tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan Jual Beli Tanah antara Penggugat Intervensi dengan para Tergugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan yang mengikat kepada para pihak (penjual dan pembeli);
6. Menyatakan segala tindakan hukum dan dokumen-dokumen yang diterbitkan atas bidang tanah  $\pm$  seluas 166.332 M<sup>2</sup> (Seratus Enam Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi) yang terletak di Desa Wangunsari C-36 Persil D1 Blok Pengjebolan Kampung Areng, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat Provinsi Jawa Barat, yang didasarkan atas putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor

Halaman 52 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

77/Pdt.G/2005/PN.BB tanggal 2 Februari 2006 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 297/PDT/2006/PT.BDG tanggal 4 Desember 2006 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1120 K/Pdt/2008 tanggal 7 Januari 2009, adalah tidak sah dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum lagi;

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam gugata ini terhadap bidang tanah  $\pm$  seluas 166.332 M<sup>2</sup> (Seratus Enam Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi) seluruhnya, yang terletak di Desa Wangunsari C-36 Persil D1 Blok Pengjebolan Kampung Areng, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat Provinsi Jawa Barat;
8. Memerintahkan para TERGUGAT maupun terhadap siapapun juga yang memperoleh hak dan atau diberikan hak atas penguasaan dan pengelolaan, untuk menghentikan segala bentuk kegiatan penguasaan dan pengelolaan di atas tanah  $\pm$ seluas 166.332 M<sup>2</sup> (Seratus Enam Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi) yang terletak di Desa Wangunsari C-36 Persil D1 Blok Pengjebolan Kampung Areng, Desa Wangunsari, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat. Dan, menyerahkan kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun;
9. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoebaar Bij Vooraad*), meskipun terdapat perlawanan (*verzet*), banding atau kasasi;
10. Menghukum para TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a-quo;

ATAU, apabila Pengadilan Tinggi Bandung c.q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini maka memori banding selengkapny dianggap termuat dan satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang bahwa Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding ( Ny Epon ) telah menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 3 September 2020 oleh Kuasa Hukumnya tersebut yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 3 September

Halaman 53 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat melalui delegasi Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan suratnya tanggal 9 September 2020 Nomor W.11.U.6/3645/HK.02/9/2020 ;

Menimbang bahwa Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding XIV semula Tergugat XIV yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pertama-tama TERBANDING II dan TERBANDING XIV sependapat serta mendukung sepenuhnya atas putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, dalam memberikan keputusannya telah benar dan tepat serta tidak ada kesalahan memberikan alasan-alasan hukum maupun dalam menerapkan kaidah-kaidah hukum dan juga tidak ada ketentuan atau peraturan perundang-undangan yang dilanggar, sehingga keputusan tersebut patut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat ;
2. Bahwa keberatan-keberatan Para Pembanding dalam memori Bandingnya, pada dasarnya hanya bersifat mengulang-ulang, karena apa yang disampaikan Pembanding dalam memori Bandingnya juga telah disampaikan dalam persidangan Judex Factie dan hal tersebut telah dipertimbangkan secara tepat dan benar dalam menjatuhkan putusannya, sehingga keberatan-keberatan tersebut patut ditolak oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat ;

Untuk hal tersebut, TERBANDING II dan TERBANDING XIV akan mengajukan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut ;

- Putusan Mahkamah Agung tanggal 2 Februari 1972 nomor : 321.K/Sip/1970 ;  
“ Memori Banding yang diajukan oleh pembanding yang tidak memuat hal-hal yang baru harus dikesampingkan “ ;
- Putusan Mahkamah Agung tanggal 29 September 1972 nomor : 1074.K/Sip/1971;  
“ Memori Banding yang pada pokoknya tidak memuat hal-hal yang baru dan telah termasuk dalam pertimbangannya Pengadilan Negeri yang bersangkutan tidak akan diperhatikan “ ;

Halaman 54 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG

### Disclaimer

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



Bahwa meskipun demikian, karena hal tersebut telah dijadikan alasan banding, maka dipandang perlu TERBANDING II dan TERBANDING XIV untuk menanggapinya dan kiranya Pengadilan Tinggi Jawa Barat memperhatikan sanggahan pihak TERBANDING II dan TERBANDING XIV adalah sebagai berikut ;

Tentang keberatan-keberatan Para Pembanding ;

1. Bahwa pertama-tama TERBANDING II dan TERBANDING XIV sependapat dan mendukung sepenuhnya atas keputusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 212/Pdt.G/2018/PN.BB tanggal 22 Juli 2020, karena dalam memberikan keputusan telah benar dan tepat serta tidak ada kesalahan dalam penerapan hukumnya ;
2. Bahwa pertimbangan hukum majelis hakim tingkat pertama yang tidak mengabulkan gugatan dari Para Penggugat sekarang Para Pembanding adalah telah tepat dan benar, karena hal tersebut telah berdasarkan bukti-bukti Tergugat I, II, III, V dan VII sekarang Terbanding I, II, III, V dan VII yang sah ;
3. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas semua dasar dan alasan memori banding serta dalil-dalil dari Pembanding dalam poin 2.2.1., 2.2.2. , 2.2.3., dan 2.2.4. ;
4. Bahwa Pembanding dalam poin 2.2.1. ,juga 2.2.2. mendalilkan penambahan dan perbaikan gugatan diperbolehkan dalam Yurisprudensi MA. No. 848 K/Pdt/1984 ;

Terbanding II dan XIV menanggapi sebagai berikut : bahwa isi Yurisprudensi MA. No. 848 K/Pdt/1984 berbunyi : **dapat dibenarkan karena tidak mengenai materi pokok, dan bahkan bukan merugikan tetapi menguntungkan tergugat** :

5. Bahwa Pembanding dalam poin 2.2.3. , mendalilkan ..... para Terbanding/para Tergugat, khususnya Tergugat III, IV, V dan VII telah



mengakui obyek perkara a quo milik para Pembanding/para Tergugat ..... vide bukti P-9 dan P-10 ;

Terbanding II dan XIV menanggapi sebagai berikut : bahwa dalil tersebut tidak benar dan mengada-ada, bahwa Para Pembanding dengan sadar telah memanipulasi klausa **pernyataan** menjadi klausa **mengakui** agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi terkecoh, sedangkan penandatanganan pernyataan tidak dihadapan Notaris tetapi pernyataan sudah jadi dan disodorkan untuk ditandatangani serta dengan tipu muslihat serta itikat tidak baik ( di iming-imingi di kasih uang dan sampai Kontra Banding di ajukan belum ada kenyataannya ) maka dalil tersebut sepantasnya ditolak oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat c.q. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo ;

Bahwa berdasarkan sanggahan serta alasan hukum tersebut diatas Terbanding II dan Terbanding XIV, memohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat c.q. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutuskan sebagai berikut ;

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Kontra Banding Terbanding II/Tergugat II dan Terbanding XIV/Tergugat XIV untuk seluruhnya ,
2. menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 212/Pdt.G/2018/PN.BB tanggal 22 Juli 2020;

**Mengadili Sendiri**

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan para Tergugat **tidak** melakukan perbuatan melawan hukum ( PMH ) ;
3. Menyatakan jual beli antara (alm). orang tua/kakek para Tergugat (alm. ADIWARTA) dengan orang tua/kakek para Tergugat ( H. OENING Bin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BOENGSOE AKMAN) atas bidang tanah  $\pm$  166.332 m<sup>2</sup> ( Seratus enam puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh dua meter persegi )

yang terletak di Desa Wangunsari C-36 Persil DI Blok Pengjebolan Kampung Areng Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung Barat Propinsi Jawa Barat, berdasarkan jual beli tanggal 3 Juli 1959 adalah **TIDAK SAH dan TIDAK BERLAKU SECARA HUKUM ;**

4. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 77/Pdt.G/2005/PN.BB tanggal 2 Februari 2006 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 297/PDT/2006/PT.BDG tanggal 4 Desember 2006, Jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 1120 K/Pdt/2008 tanggal 7 Januari 2009 **mempunyai kekuatan hukum ;**
5. Menyatakan Jual Beli tanah antara Penggugat Intervensi dengan Para Tergugat **tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;**
6. Menyatakan segala tindakan hukum dan dokumen yang diterbitkan atas bidang tanah  $\pm$  166.332 m<sup>2</sup> ( Seratus enam puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh dua meter persegi ) yang terletak di Desa Wangunsari C-36 Persil DI Blok Pengjebolan Kampung Areng Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung Barat Propinsi Jawa Barat, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 77/Pdt.G/2005/PN.BB tanggal 2 Februari 2006 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 297/PDT/2006/PT.BDG tanggal 4 Desember 2006, Jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 1120 K/Pdt/2008 tanggal 7 Januari 2009, **adalah SAH dan MEMPUNYAI KEUATAN HUKUM ;**
7. Menyatakan **tidak sah dan tidak berharga sita jaminan** atas ( conservatoir beslag ) yang diletakkan terhadap bidang tanah tanah  $\pm$  166.332 m<sup>2</sup> ( Seratus enam puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh dua meter persegi ) yang terletak di Desa Wangunsari C-36 Persil DI Blok Pengjebolan Kampung Areng Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung Barat Propinsi Jawa Barat, ;
8. Memerintahkan untuk tetap menguasai tanah  $\pm$  166.332 m<sup>2</sup> ( Seratus enam puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh dua meter persegi ) yang terletak di Desa Wangunsari C-36 Persil DI Blok Pengjebolan Kampung

Halaman 57 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Areng Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung Barat Propinsi Jawa Barat kepada Tergugat I, II, III, V dan VII ;

9. Menyatakan menolak untuk putusan dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoebaar Bij Vooraad) walaupun ada upaya perlawanan (verzet) banding dan kasasi ;
10. Menghukum para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Apabila Pengadilan tinggi Bandung c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapa lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini maka Kontra Memori Banding selengkapannya dianggap termuat dan satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang bahwa Terbanding IX semula Tergugat IX, telah menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 7 September 2020 oleh Kuasa Hukumnya tersebut yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 3 September 2020 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat melalui delegasi Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan suratnya tanggal 9 September 2020 Nomor W.11.U.6/3644/HK.02/9/2020 ;

Menimbang bahwa Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding IX semula Tergugat IX, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding IX berkeberatan dan menolak permohonan serta seluruh dalil-dalil Memori Banding Para Pembanding karena tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, begitu pula seluruh Memori Banding Para Pembanding sudah termasuk ke dalam penilaian terhadap suatu pembuktian yang sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim aquo (judex factie) adalah tidak dibenarkan, oleh karena itu memori banding Para Pembanding tidak perlu dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tinggi dan harus dinyatakan ditolak;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalam Kontra Memori Banding ini Terbanding IX tidak menjawab point perpoint dari Memori Banding Para Pembanding, akan tetapi akan menjawab secara keseluruhan, yang pada pokoknya menolak dengan tegas seluruh keberatan Para Pembanding pada point 1 s/d point 5 yang esensinya menyangkut tentang keberatan Para Pembanding terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 67 paragraf 3 dan 4 tentang dikabulkannya eksepsi Tergugat IX sekarang Terbanding IX;
3. Bahwa putusan *judex factie* Pengadilan Negeri Bale Bandung telah tepat dan benar, baik dalam pertimbangan, maupun dalam penerapan hukumnya serta telah memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengadili pada putusannya, baik dalam eksepsi, maupun dalam pokok perkara serta penilaian dan pertimbangan terhadap keberatan-keberatan Para Pihak, serta hak-hak apapun dari seluruh pertimbangan Majelis Hakim telah memenuhi rasa keadilan, dan perlidungan hukum sehingga secara tegas dapat memutuskan mana yang benar dan mana yang salah;
4. Bahwa sebaliknya Para Pembanding dalam memori bandingnya telah salah dalam penilaiannya, tentang keberatan keberatan Para Pembanding tersebut karena keberatan-keberatan itu seluruhnya telah dijawab dalam Replik Para Penggugat sendiri pada peradilan tingkat pertama sebelumnya, dan telah dibantah pula dalam jawaban Tergugat IX yang telah dipertimbangkan secara benar oleh Pengadilan aquo pada putusannya, tentang perbaikan gugatan Para Penggugat (Para Pembanding) yang tidak memenuhi syarat formalitas suatu gugatan menurut hukum yang berlaku;
5. Bahwa dalil Para Pembanding dalam memori bandingnya pada point 2 adalah keliru karena tidak dapat membedakan mana perbaikan gugatan yang dibenarkan, dan mana perbaikan gugatan yang larang menurut hukum, sehingga pertimbangan Hakim aquo yang berpendapat dengan mengadopsi eksepsi Tergugat IX, bahwa perbaikan dan penambahan gugatan seperti itu dilarang, tidak diperkenankan oleh peraturan yang berlaku adalah sudah tepat dan benar, sesuai ketentuan pasal 127 RV Jo. Yurisprudensi MARI No.547 K/Sip/1973 tgl. 17-12-1975 dan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dalam Empat Lingkungan Peradilan Buku II Edisi 2007 Mahkamah  
Halaman 59 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung RI 2009 halaman 58 huruf K 3a/b, sehingga gugatan Para Penggugat yang melanggar persyaratan formal suatu gugatan seperti itu harus dinyatakan tidak dapat diterima dan harus kembali kepada gugatan Para Penggugat semula;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka keberatan yang termuat dalam Memori Banding keseluruhannya haruslah ditolak, selanjutnya Terbanding IX memohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat pada Pengadilan Tinggi Bandung dapat menerima argumentasi Terbanding IX dan berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi dari Tergugat IX;

II. Dalam Popok Perkara

1. Menolak permohonan banding Para Pembanding;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No.212/Pdt.G/2020/PN.Blb. tanggal 22 Juli 2020 yang dimohon banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya dalam perkara ini;

Menimbang bahwa Terbanding Intervensi semula Penggugat Intervensi telah menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 10 September 2020 oleh Kuasa Hukumnya tersebut yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 10 September 2020 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat melalui delegasi Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan suratnya tanggal 10 September 2020 Nomor W.11.U.6/3652/HK.02/9/2020 ;

Menimbang bahwa Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Turut Terbanding II semula Penggugat Intervensi yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa alasan Para Pembanding terhadap perbaikan dan penambahan gugatan adalah tidak beralasan hukum, karena sebagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA tersebut di atas telah tepat dan benar dalam mempertimbangkan tentang Perbaikan dan Penambahan Gugatan, karena memperbaiki atau merubah surat gugatan tidak dapat dilakukan sesuka penggugat, ketentuan yang dapat dipedomani kebanyakan bersumber dari yurisprudensi Mahkamah Agung, selain itu dapat dipedomani Pasal 127 Rv yang menyatakan:

Halaman 60 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

***“Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatan”.***

Sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 454K/Sip/1970, tanggal 11 Maret 1971 menyatakan:

***“Perubahan surat gugatan perdata yang isinya tidak melampaui batas-batas materi pokok gugatan dan tidak akan merugikan tergugat dalam pembelaan atas gugatan penggugat tersebut, maka hakim boleh mengabulkan perubahan tersebut”.***

demikian juga perubahan gugatan atau tuntutan yang menimbulkan akibat terjadinya perubahan materi pokok perkara. Penegasan ini terdapat dalam Putusan MA No. 547 K/Sip/1973 yang menyatakan:

***“perubahan gugatan mengenai materi pokok perkara adalah perubahan pokok gugatan, oleh karenanya harus ditolak”.***

maka beralasan hukum gugatan Para Pembanding/Para Penggugat dalam hal mengajukan perbaikan dan penambahan gugatan telah melebihi dari materi pokok perkara, sehingga beralasan hukum gugatan Para Penggugat/Para Pembanding dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;

Bahwa Penggugat Intervensi/Terbanding Intervensi tidak sependapat terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim halaman 68 pada bagian III DALAM INTERVENSI yang menyatakan :

***“Menimbang, bahwa karena gugatan a quo telah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklard) seperti yang telah dipertimbangkan Majelis Hakim dalam eksepsi yaitu, karena adanya penambahan pihak serta penambahan petitum gugatan a quo seperti tersebut di atas yang dalam hal ini menyangkut masalah formil gugatan, maka berkaitan dengan hal tersebut di atas, maka dalam hal intervensi yang demikian menurut Majelis Hakim juga tidak dapat diterima dan menurut Majelis Hakim intervensi yang demikian tersebut haruslah ditolak”.***;

Bahwa terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA diatas secara jelas dan nyata pertimbangan yang keliru dan tidak beralasan hukum karena pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA dalam putusan perkara a quo tidak sama sekali mempertimbangkan terhadap materi pokok perkara termasuk pula tidak

Halaman 61 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan terhadap bukti-bukti dari pihak-pihak yang bersengketa baik bukti-bukti dari Para Penggugat/Para Pembanding maupun bukti-bukti dari Para Terbanding/Para Tergugat maupun dari Penggugat Intervensi/Terbanding Intervensi, sehingga jikalau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA akan tetap mempertahankan putusannya, maka seharusnya baik terhadap gugatan Rekonpensi maupun terhadap gugatan dari Penggugat Intervensi seharusnya diputus dengan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) **BUKAN** dengan putusan ditolak, karena putusan perkara a quo telah diputus dengan amar putusan berbunyi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) yang menyatakan bahwa **gugatan** tidak **dapat diterima** karena alasan **gugatan** mengandung cacat formil.

Hal ini artinya, **gugatan** tersebut tidak ditindaklanjuti oleh Majelis Hakim untuk diperiksa dan diadili materi pokok perkara sehingga terhadap baik gugatan Rekonpensi maupun gugatan Intervensi akan sama tidak ditindak lanjuti Majelis Hakim untuk diperiksa dan diadili ;

Meskipun gugatan Konpensi tidak dapat diterima, Majelis Hakim wajib memeriksa pokok perkara gugatan Rekonpensi maupun gugatan Intervensi sehingga dapat dinyatakan ditolak, namun ternyata Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA **TIDAK MEMPERTIMBANGKAN MATERI POKOK PERKARA GUGATAN** baik terhadap gugatan Penggugat Rekonpensi maupun terhadap gugatan Penggugat Intervensi, bukti-bukti secara seksama dalam pertimbangan hukumnya sehingga dapat dipertimbangkan dan menurut keyakinan Majelis Hakim bukti-bukti baik dari Penggugat Rekonpensi maupun dari Penggugat Rekonpensi harus dinyatakan ditolak ;

Bahwa demikian pula Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA sebagaimana pertimbangan hukumnya yang tidak mempertimbangkan secara cermat dan teliti terhadap hak Penggugat Intervensi sehubungan dengan adanya bukti **PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) (Vide Bukti P Intr-1)** antara Penggugat Intervensi dengan Para Tergugat tidak dipertimbangkan secara jelas dan cermat, sebagaimana pertimbangan hukumnya yang menyatakan :

*"Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam hal ini telah melihat dan mempelajari Tergugat IX dalam perkara a quo telah mengajukan eksepsi terhadap perbaikan*

Halaman 62 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG

### Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau perubahan dan penambahan pihak dalam perkara ini yaitu, penambahan pihak Tergugat XIV dan perbaikan dalam penambahan surat gugatan pada angka romawi II huruf a. angka 1 s/d angka 3 yang menurut hemat Majelis Hakim hal tersebut menyangkut formalitas gugatan dari Penggugat, yang pada pokoknya menyangkut uraian posita tentang pihak ketiga Pupu Suharto Wiratama sebagai Penggugat Intervensi, maupun mengenai syarat sah dan tidak sahnya jual beli atau PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) tanggal 9 November 2005 dibuat di bawah tangan yang dilegalisir Risdiyani Tandi, S.H. Notaris di Bandung, serta perbaikan gugatan dengan penambahan petitum angka 5 yang menyatakan jual beli tanah antara Penggugat Intervensi dengan Para Tergugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat kepada para pihak (penjual dan pembeli) “;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA di atas, dihubungkan dengan kewajiban Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat Intervensi/Terbanding Intervensi memberikan **PERTIMBANGAN YANG TIDAK JELAS DAN KELIRU**, dimana dalam pertimbangannya hanya terhadap penambahan pihak Tergugat XIV dan perbaikan dalam penambahan surat gugatan pada angka romawi II huruf a angka 1 s/d angka 3 yang menyangkut formalitas gugatan, akan tetapi pertimbangan tersebut **BUKAN** mempertimbangkan sah atau tidak sahnya **bukti Penggugat Intervensi/Terbanding Intervensi sehubungan dengan bukti Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) antara Para Tergugat dengan Penggugat Intervensi.**;

Bahwa Penggugat Intervensi melaksanakan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) (**Vide Bukti P Intr-1**) dengan Para Tergugat karena Para Tergugat mempunyai hak terhadap objek tanah a quo didasarkan kepada putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 77/Pdt.G/2005/PN.BB tanggal 2 Februari 2006 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 297/PDT/2006/PT.BDG Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 1120 K/Pdt/2008 tanggal 7 Januari 2009, yang sekarang Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) (**Vide Bukti P Intr-1**) tersebut oleh Para Tergugat belum dilaksanakan, sehingga Penggugat Intervensi mengajukan gugatan Intervensi untuk menyelesaikan hak Penggugat Intervensi sebagaimana isi dari Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) (**Vide Bukti P Intr-1**) yang dibuat pada

Halaman 63 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 9 November 2005 yang dilegalisir oleh Risyadi Tandi, SH Notaris di Bandung ;

Berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Penggugat Intervensi/Terbanding Intervensi memohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

- Menolak permohonan banding dari Para Pembanding tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 212/Pdt.G/2018/PN.Blb, tanggal 22 Juli 2020 yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Para Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI :

- Mengabulkan gugatan Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonsensi ;

DALAM INTERVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi seluruhnya ;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) ;
3. Menyatakan sah Pengikatan Jual Beli yang dibuat antara Penggugat Intervensi dengan Para Tergugat pada tanggal 9 November 2005 ;
4. Menyatakan Penggugat Intervensi pemilik sah objek tanah yang tercatat dalam buku Leter C 36 Persil 01 Desa Wangunsari Nomor 28 Kecamatan Halaman 64 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lembang Kabupaten Bandung/sekarang Kabupaten Bandung Barat seluas 17 Ha (tujuh belas hektar), dengan batas-batas :

- Timur : Tanah milik Bapak Nandang, Tanah milik Bapak Ayim, Tanah milik Ibu Deudeuh, Tanah milik Bapak Camin, Tanah milik Bapak Uju, Tanah milik Bapak Anam, Tanah milik Bapak Karmita.
- Selatan : Jalan desa Padepokan Sunda Giri, Tanah milik Bapak Darman, Tanah milik Ibu Ichi, Tanah Milik Bapak Atang.
- Utara : Jalan desa, Tanah milik Bapak Momon, Tanah milik ibu Aty dan Tanah milik Bapak Nanang.
- Barat : jalan Desa Padepokan Sunda Giri.

5. Menghukum Para Tergugat untuk menerima pelunasan atas pembelian objek tanah sebagaimana tercantum pada point 4 di atas, untuk :

- Untuk Ahli waris DODI MASDI sisanya adalah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
- Untuk Ahli waris Hj. AYI ROHENDI sisanya adalah sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) ;

6. Menghukum Para Tergugat untuk melaksanakan transaksi jual beli yang ditunjuk Penggugat Intervensi atas objek tanah a quo (Leter C 36 Persil 01 Desa Wangunsari Nomor 28 Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung/sekarang Kabupaten Bandung Barat seluas 17 Ha (tujuh belas hektar)) yang telah dijual Para Tergugat kepada Pengugat Intervensi dan apabila Para Tergugat tidak bersedia melaksanakan transaksi jual beli di PPAT, maka Penggugat Intervensi diberi ijin melaksanakan transaksi jual beli yang ditunjuk Penggugat Intervensi dimana Penggugat Intervensi selaku “ Kuasa Menjual “ dan juga selaku “ Pembeli “ ;

7. Menghukum Para Tergugat dan Penggugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per harinya apabila Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini sejak putusan dibacakan ;

Halaman 65 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI :

- Menghukum Para Penggugat KonpenSI/Para Tergugat RekonpenSI untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

At a u :

- Memohon Pengadilan Tinggi Bandung memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono) ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini maka Kontra Memori Banding selengkapnya dianggap termuat dan satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang bahwa Para Terbanding lain tidak mengajukan Kontra Memori Banding dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor. 212/Pdt.G/2018/PN.Blb, Tanggal 22 Juli 2020 telah memberitahukan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 24 Agustus 2020, kepada kepada Terbanding I , kepada Terbanding II masing-masing pada tanggal 14 Agustus 2020 , kepada Terbanding III, kepada Terbanding IV, kepada Terbanding V, masing-masing pada tanggal 24 Agustus 2020, kepada Terbanding VI , kepada Terbanding VII, masing-masing pada tanggal 14 Agustus 2020, kepada Terbanding VIII pada tanggal 18 Agustus 2020, kepada Terbanding IX , kepada Terbanding X, kepada Terbanding XI, kepada Terbanding XII, kepada Terbanding XIII masing-masing pada tanggal 14 Agustus 2020, Kepada Turut Terbanding I pada tanggal 13 Agustus 2020, kepada Terbanding XIV tanggal Agustus 2020, kepada Turut Terbanding II pada tanggal 27 Agustus 2020, untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara peraturan perundang-undangan, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Halaman 66 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari Salinan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 212/Pdt.G/2018/PN.Blb, tanggal 22 Juli 2020, Memori Banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat dan Kontra Memori Banding dari Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding IX semula Tergugat IX, Turut Terbanding II semula Penggugat Intervensi, Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, karena pertimbangannya sudah tepat dan benar, sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam mengadili perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat didalam Memori Bandingnya, tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karenanya Memori Banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan di muka maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan dan putusan dari Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, oleh karena itu putusan majelis Hakim Tingkat Pertama haruslah dikuatkan, dengan perbaikan terhadap format amar putusan yang menurut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak berpedoman dengan Template putusan;

Menimbang, bahwa dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 44/KMA/SK/III/2014, tanggal 20 Maret 2014 tentang Pemberlakuan Template Putusan dan Standar Penomoran Perkara Peradilan Umum, yang harus dipedomani oleh Hakim dalam membuat putusan perkara;

Menimbangan, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama seharusnya dalam mempertimbangkan pokok perkara Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi harus terpisah dan menentukan kepada pihak mana biaya perkara dibebankan, begitu pula dalam pertimbangan gugatan Intervensi harus ditentukan biaya perkara dibebankan kepada pihak mana;

Menimbang, bahwa oleh karena Dalam Rekonvensi gugatan rekonvensi ditolak maka biaya perkara dibebankan kepada Penggugat Rekonvensi, begitu pula Dalam Intervensi karena gugatan intervensi ditolak, maka biaya perkara dibebankan kepada Penggugat Intervensi yang dalam perkara a qua sejumlah nihil;

Halaman 67 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nonor 212/Pdt/G/2018/PN. Blg menurut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak mengikuti format Template Putusan seperti yang dimaksud oleh Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 44/KMA/SK/III/2014, oleh sebab itu harus diperbaiki yang selengkapnyanya seperti tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa karena putusan majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan dengan perbaikan, maka Para Pembanding semula Para Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, dan besarnya akan dinyatakan di dalam amar putusan;

Memperhatikan Undang-Undang No. 20 tahun 1947, tentang Peradilan Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura Jo. Undang-undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut ;
2. Memperbaiki amar putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 212/Pdt.G/2018/PN.Blb, tanggal 22 Juli 2020, yang dimohonkan banding tersebut, selengkapnyanya sebagai berikut:

### I. DALAM KOMPENSI

Dalam Eksepsi

- . Menyatakan menerima eksepsi Tergugat IX;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvanklike verklaard);
2. Membebankan biaya perkara kepada pihak Para Penggugat sejumlah Rp.7.776.000,00 (tujuh juta tujuh ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

### II DALAM REKONPENSI

1. Menolak gugatan rekompensi seluruhnya;

Halaman 68 dari 70 halaman Putusan Nomor 601 /PDT/2020/PT BDG



2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat Rekonpensi sejumlah nihil;

III DALAM INTERVENSI

1. Menolak gugatan intervensi seluruhnya;
2. Membeban biaya perkara kepada kepada Penggugat Intervensi sejumlah nihil;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, pada hari Senin tanggal 18 Januari 2021 oleh kami **Zainuri, S.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung selaku Hakim Ketua Majelis, **Rangkilemba Lakukua S.H.,M.H.**, dan **Binsar Siregar, S.H.,M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, Nomor 601/PDT/2020/PT.BDG, tanggal 11 Nopember 2020, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 27 Januari 2021, oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota, serta **Hj. Safrida Erwani Daulay,S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya ;

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

1. **Rangkilemba Lakukua,S.H.,M.H**

**Zainuri, S.H.,**

2. **Binsar Siregar, S.H.,M.Hum.,**

Panitera Pengganti,



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

**Hj. Safrida Erwani Daulay, S.H., M.H.**

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Meterai ..... Rp. 10.000,00
2. Biaya Redaksi putusan ..... Rp. 10.000,00
3. Biaya Proses lainnya ..... Rp. 130.000,00
- Jumlah ..... Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu upiah)