



**PUTUSAN**

**Nomor 387/PDT/2017/PT.BDG.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung**, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

**ELAS LASMINI**, tempat/tanggal lahir Bandung 19 Oktober 1995, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Kampung Cisasawi, RT. 001 RW. 005, Kel. Cihanjuang, Kec. Parompong, Bandung Barat, No. KTP. 3217025910550001, dalam hal ini memberi kuasa kepada BAHYUNI ZAILI, S.H.,MH, Advokat dari Law Office Dr. Rachmatin Artita, S.H., M.H. & Associates, Advocates – Legal Consultants berkedudukan di Surapati Core M.10 Jl. PHH. Mustofa No. 39, Kelurahan Pasir Layung, Kecamatan Cibeuying, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 Pebruari 2017, yang untuk selanjutnya disebut sebagai:

**PEMBANDING, semula PENGGUGAT IV;**

**M E L A W A N :**

1. **IMAN SETIADI**, alamat Komplek Margahayu Raya Blok Q Jalan Merkuri Selatan XIX No.11 Bandung, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I, semula TERGUGAT I;**
2. **SUNARSO GUNAWAN**, alamat Jalan Marjuk No.10 Bandung, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II, semula TERGUGAT II;**
3. **SOFIAN KURNIAWAN**, alamat Jl. Bungur No.27 Bandung dan Jalan Ir.H.Juanda No.59 atau disebut juga Jl. Dago Bandung, yang untuk selajutnya disebut sebagai **TERBANDING III, semula TERGUGAT III;**
4. **Nyonya LIES HARYATI**, alamat Jalan Marjuk No.10 Bandung, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV, semula TERGUGAT IV;**

Halaman 1 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/PT.BDG.



Terbanding II, III dan IV, semula Tergugat II, III dan IV, memberi kuasa kepada ADRIANUS KADHARUSMAN, S.T.,S.H. STELLA KRISTIN BONG, S.H.,M.Hum., VERA MARIANA WIDJAJA, S.Kom.,S.H. Kesemuanya Para Advokat pada Kantor Advokat dan Pengacara A. KADHARUSMAN, S.H, beralamat kantor di Jalan Naripan No. 94 Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2017;

5. **DENNY SONARI**, alamat Jalan Cibogo Atas, RT.003, RW.003 Kelurahan Sukawarna. Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING V, semula TERGUGAT V**;
6. **WIRATNI AHMADI Sarjana Hukum**, Notaris-PPAT, alamat Jl.Di Pati Ukur No.1 Bandung, yang untuk selanjutnya **TURUT TERBANDING I, semula TURUT TERGUGAT I**;
7. **PEMERINTAH RI. Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI. Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAWA BARAT Cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KOTAMADYA BANDUNG** Jalan Soekarno Hatta No.586 Bandung, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II, semula TURUT TERGUGAT II**;

**D A N ;**

1. **DUDEN ROHANA**, tempat/tanggal lahir Bandung, 18 Juni 1955, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, Alamat Kabupaten Bandung Barat, Kp. Jungkhun RT. 003 RW. 007, Desa Jayagiri, Kec. Lembang No. KTP. 3217011806550003;
2. **DJUDJU NANANG**, tempat/tanggal lahir Bandung, 18 Desember 1945, Pekerjaan Pensiunan, Alamat Kabupaten Bandung Barat, Sukamaju Timur RT. 001 RW. 011, Desa Kayuambon, Kec. Lembang, No.KTP. 0217011812450002;
3. **DEDE KOMARUDIN**, tempat/tanggal lahir Bandung, 15 Maret 1960, Pekerjaan Buruh Harian Lepas, Alamat Kota Cimahi, Jln. Cihanjuang Gg. Ikra 2 No. 193, RT. 004 RW. 019. Kel. Cibabat Kec. Cimahi Utara, No.KTP. 327703150360009;



**PARA TURUT TERBANDING, semula PENGGUGAT I, II DAN III;**

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

Telah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 28 Agustus 2017, No. 387/PEN/PDT/2017/PT.BDG, tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 07 Pebruari 2017, No. 168/Pdt/G/2016/ PN.Bdg;

**TENTANG DUDUK PERKARA;**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 28 April 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus dibawah register perkara perdata gugatan Nomor. 168/Pdt.G/2016/PN.Bdg, tanggal 28 April 2016, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 1941 telah di langungkan pernikahan antara H. ADO DOHIRI SYAEFULLOH dengan HJ. SITI SAONAH (isteri pertama) dengan memenuhi syarat rukun nikah sesuai syarat Islam di Kantor Urusan Agama Kecamatan Coblog, Kota Bandung, dan dari pernikahan tersebut tidak dikaruniai anak;
2. Bahwa kemudian pada tahun 1946 H. ADO DOHIRI SYAEFULLOH menikah lagi dengan HJ. SITI AMINAH (Isteri kedua) memenuhi syarat rukun nikah sesuai syariat Islam di Kantor Urusan Agama Kecamatan Coblog, Kota Bandung, dan dari pernikahan tersebut tidak dikaruniai anak;
3. Bahwa kemudian H. ADO DOHIRI SYAEFULLOH, telah meninggal dunia pada tanggal, 08 Nopember 1988 di Bandung;
4. Bahwa kemudian HJ. SITI SAONAH (Isteri pertama Alm. H. ADO DOHIRI SYAEFULLOH), telah meninggal dunia pada tahun 1996 di Bandung;
5. Bahwa kemudian HJ. SITI AMINAH (Isteri kedua Alm. H. ADO DOHIRI SYAEFULLOH), telah meninggal dunia pada tahun 2010 di Bandung;
6. Bahwa Alm. H. ADO DOHIRI SYAEFULLOH, sewaktu meninggal dunia meninggalkan ahli waris sesuai dengan Penetapan Pengadilan Agama Bandung Kelas I A Nomor 0296/PDT.P/2013/PA. Bdg. tanggal 09 Oktober 2013 sesuai dengan Amar Penetapan Pengadilan Agama Kelas I A Bandung;

Halaman 3 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun amar Penetapan Pengadilan Agama Kelas I A Bandung Tanggal, 09 Oktober 2013 No. 36/Pdt.P/2013/PA.Bdg yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijcde*) yang amarnya berbunyi :

1. Mengabulkan permohonan pemohon;
2. Menetapkan ahli waris dari Alm. Bapak: H. ADO DOHIRI SYAEFULLOH adalah :
  - 2.1. HJ. SITI SAONAH (Isteri pertama/almarhumah);
  - 2.2. HJ. SITI AMINAH (Isteri kedua/almarhumah);
  - 2.3. NINGSIH (Saudara perempuan kandung) yang diterimakan kepada:
    - 2.3.1. LILIS WIKANINGSIH (keponakan);
    - 2.3.2. LASMINI (keponakan);
    - 2.3.3. N.SUKAESIH (keponakan);
    - 2.3.4. DENNY SONARI (keponakan);
  - 2.4. Ucu Warsinah (saudara kandung perempuan) yang diterimakan kepada:
    - 2.4.1. SARIAH (keponakan);
    - 2.4.2. AA. SURYANA (keponakan);
    - 2.4.3. SUHAETI (keponakan);
    - 2.4.4. DEDE (keponakan);
3. Menetapkan pula ahli waris pengganti dari Alm. H. ADO DOHIRI SYAEFULLOH adalah : Diah (keponakan);
4. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;  
Sesuai dengan penetapan tersebut di atas sudah jelas dan terang bahwa para Penggugat adalah para ahli waris dan ahli waris pengganti sah dari H.Ado Dohiri Saefulloh;
7. Bahwa oleh karena para Penggugat adalah sah ahli waris H. Ado Dohiri Saefulloh maka para Penggugat berhak atas tanah sengketa;
8. Bahwa H. Ado Dohiri Saefulloh meninggal dunia disamping meninggalkan para Penggugat sebagai ahli waris dan ahli waris pengganti juga meninggalkan sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 780 dengan luas sisa tercatat 8.589 M<sup>2</sup> (delapan ribu lima ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Blok Tamblong, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Wilayah Bojonagara, Kotamadya Bandung atas nama H. Ado Dohiri Saefulloh (alm) dengan batas-batas sebagai berikut :  
Timur : Bengkel / Tanah Milik;  
Barat : Jalan;  
Utara : Batas Kampung Dangdeur;  
Selatan : Taman Lengkeng/Jalan Dokter Sutami;

Halaman 4 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

Yang selanjutnya disebut tanah sengketa.

9. Bahwa H. Ado Dohiri Saefulloh (alm) semasa hidupnya ada meminjam uang kepada Tergugat I sejumlah Rp. 250.000.000,- ( dua ratus lima puluh juta rupiah ) dengan Bunga 5 % dengan menggunakan jaminan tanah sengketa Sertifikat Hak Milik No. 780 atas nama H. Ado Dohiri Saefulloh (alm) yang perjanjiannya dituangkan dalam perjanjian tertanggal 26 Oktober 1987;
10. Bahwa uang yang dipinjam oleh H. Ado Dohiri Saefullah (alm) sejumlah Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) tidak langsung diserahkan kepada H. Ado Dohiri Saefulloh (alm) namun Tergugat I mengatur dengan caranya sendiri tanpa memperhatikan kepentingan H. Ado Dohiri Saefulloh (alm) saat itu sedangkan Sertipikat Hak Milik No.780 atas nama H. Ado Dohiri Saefulloh (Alm) yang digunakan sebagai jaminan sudah dititipkan kepada Tergugat I;
11. Bahwa pada bulan November tahun 1987 Pinjaman yang disepakati Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan perhitungan sebagai berikut Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) diterima pertama dan jasa mediator Rp. 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) bunga 5 % potong dimuka sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dari Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) tanggal 21 November 1987 ada penyerahan uang sebesar Rp.147.800.000,- (seratus empat puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah) dan Rp.45.000.000,- dan langsung dipotong yang dikeluarkan pertama Rp. 7.500.000,- ( tujuh juta lima ratus ribu rupiah ) ditambah Rp.12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) ditambah bunga 5 % dikalikan dua bulan total Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sekaligus dengan biaya-biaya Notaris dan PBB (pajak bumi dan bangunan) yang tidak diketahui jumlahnya oleh H. Ado Dohiri Saefulloh (alm) hanya disampaikan oleh Tergugat I tanpa ada angka yang pasti sehingga jumlah uang yang sebenarnya diterima H. Ado Dohiri Saefulloh (alm) dari Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang disepakati, adalah hanya sebesar Rp. 35.000.000,-( tiga puluh lima juta rupiah );
12. Bahwa pinjaman H. Ado Dohiri Saefulloh (alm) Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang belum dipenuhi Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) lagipula belum diterima dari Tergugat I sampai meninggalnya H. Ado Dohiri Saefulloh (alm);
13. Bahwa Jual Beli tanah sengketa dengan Akta Jual Beli No.580/195/BDG/ JB/1987 tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 ayat 1 KUHPerdara bahwa

Halaman 5 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

karena Pasal 1321 KUHPdata dinyatakan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kehilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan;

14. Bahwa pada bulan November 1987 H.Ado Dohiri Saefullah dijemput oleh Tergugat I kemudian diajak ke kantor Notaris Wiratni Ahmadi, S.H. untuk menandatangani surat perjanjian utang piutang namun yang ditandatangani adalah Akta Jual Beli No 580/195/BDG/JB/1987 dimana isi akta tersebut tidak dibaca oleh notaris sehingga Turut Tergugat I telah melanggar Pasal 16 ayat 1 UU No.30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris, dan juga H. Ado Dohiri Saefulloh tidak memahami apa yang ditandatangani di kantor Notaris maka sudah jelas Tergugat I sudah ada niat yang tidak baik yaitu membohongi, menipu, dan menjebak sehingga perbuatan Tergugat I adalah perbuatan melawan Hukum, sesuai dengan Pasal 1365 KUHPdata maka Akta Jual Beli No. 580/195/BDG/JB/1987 adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai daya mengikat;
15. Bahwa H. Ado Dohiri Saefulloh (Alm) semasa hidupnya tidak pernah menjual tanah sengketa kepada Tergugat I maupun kepada Tergugat II Tergugat III dan Tergugat IV namun Sertipikat Hak Milik No. 780 di Blok Tamblong, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Wilayah Bojonagara, Kotamadya Bandung setelah dimatikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandung dengan menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.1735 dengan luas tercatat 8.590 M2 di Blok Tamblong, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Wilayah Bojonagara, Kotamadya Bandung sebagai pengganti Sertipikat Hak Milik No 780 di Blok Tamblong, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Wilayah Bojonagara, Kotamadya Bandung kemudian sertipikat tersebut dirubah menjadi atas nama Tergugat I kemudian dirubah lagi menjadi Sertipikat Hak Milik No.2355 atas nama Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV tanpa seijin dan persetujuan dari H.Ado Dohiri Saefulloh (Alm) maupun para Penggugat, maka perbuatan Tergugat I, II, III dan IV adalah Perbuatan Melawan Hukum sehingga Sertipikat Hak Milik No.2355 atas nama Tergugat II, III dan IV adalah cacat yuridis dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
16. Bahwa tanah sengketa dari semasa hidupnya H. Ado Dohiri Saefulloh sampai sekarang masih tetap dikuasai oleh para Penggugat tanpa ada gangguan dan keberatan dari pihak lain oleh karena itu para Penggugat mengajukan Gugatan terhadap Tergugat I, II, III dan IV karena tanah sengketa sertipikatnya sudah dirubah menjadi atas nama Tergugat I dengan Sertipikat Hak Milik No.1735 di Blok Tamblong, Kelurahan

Halaman 6 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Wilayah Bojonagara, Kotamadya Bandung kemudian dirubah lagi menjadi Sertipikat Hak Milik No. 2355 atas nama Tergugat II, III, dan IV;

17. Bahwa untuk menghindari agar Sertipikat Hak Milik No. 2355 Kelurahan Sukarasa atas nama Tergugat II, III, dan IV dirubah lagi atau dipindah tangankan maupun dijadikan jaminan karena secara riil tanah objek sengketa masih dikuasai dan milik para Penggugat, termasuk barang siapa yang menguasai Sertipikat Hak Milik No.2355 atas nama Tergugat II, III dan IV harus menyerahkan Sertipikat No.2355 di Blok Tamblong, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Wilayah Bojonagara, Kotamadya Bandung kepada para Penggugat dalam keadaan baik;
18. Bahwa oleh karena Tergugat V juga sebagai ahli waris dari H. Ado Dohiri Saefulloh namun tidak sejalan dengan para Penggugat karena Tergugat V mau menguasai sendiri tanah sengketa tanpa memperhatikan hak-hak para Penggugat sebagai ahli waris sah dari H. Ado Dohiri Saefulloh (alm) maka untuk melengkapi subjek gugatan agar jangan gugatan para Penggugat dinyatakan kurang subjek maka Tergugat V ikut digugat;
19. Bahwa Wiratni Ahmadi,SH Notaris – PPAT Turut Tergugat karena telah membuat dan menerbitkan Akta Jual Beli No 580/195/BDG/JB/1987 yang tidak dibacakan di hadapan H.Ado Dohiri Saefulloh (alm) namun disuruh untuk menandatangani tanpa dipahami apa isi dari akta tersebut dan dilakukan dengan penipuan yang dilakukan oleh Tergugat 1;
20. Bahwa Pemerintah RI cq Kepala Badan Pertanahan Nasional RI cq Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Barat Cq Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kotamadya Bandung Jalan Soekarno Hatta No.586 Bandung Turut Tergugat karena telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1735 semula atas nama H. Ado Dohiri Saefulloh (alm) yang dirubah menjadi atas nama Tergugat I yang kemudian di rubah lagi menjadi Sertipikat Hak Milik No. 2355 atas nama Tergugat II, III, dan IV tanpa seijin dan persetujuan H.Ado Dohiri Saefulloh (alm) maupun para Penggugat sebagai ahli warisnya yang sah;

Bahwa berdasarkan atas alasan-alasan hukum tersebut di atas maka para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung Cq Hakim Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memberi keputusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan tanah sengketa Sertipikat Hak Milik No.1735 di Blok Tamblong, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Wilayah

Halaman 7 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

Bojonagara, Kotamadya Bandung sebagai pengganti Sertipikat Hak Milik No 780 di Blok Tamblong, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Wilayah Bojonagara, Kotamadya Bandung adalah sah milik H.Ado Dohiri Saefulloh (alm);

3. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris sah dari H. Ado Dohiri Saefulloh (alm) yang berhak atas tanah sengketa;
4. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
5. Menyatakan Tergugat II, III dan IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 580/195/BDG/JB/1987 adalah Cacat Yuridis dan tidak mempunyai daya mengikat;
7. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik no 2355 Kelurahan Sukarasa atas nama Tergugat II, III dan IV adalah Cacat Yuridis dan tidak mempunyai daya mengikat;
8. Menghukum kepada Tergugat II, III dan IV termasuk barang siapa yang menguasai Sertipikat Hak Milik No.2355 di Blok Tamblong, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Wilayah Bojonagara, Kotamadya Bandung untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 2355 atas nama Tergugat II, III, dan IV kepada Para Penggugat dalam keadaan baik;
9. Menghukum kepada Turut Tergugat I dan II untuk tunduk pada putusan ini;
10. Menghukum kepada Tergugat I, II, III, IV dan V untuk membayar biaya biaya perkara ini;

Atau

Jika Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut di persidangan, Tergugat I telah mengajukan Jawaban tertulis, tanggal 21 Juli 2016, sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat kecuali apa yang dengan tegas diakui oleh Tergugat I;

Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat angka 1 (satu) sampai dengan angka 7 (tujuh) yang mengaku sebagai ahli waris pengganti dari alm. Haji Ado Dohiri Saefullah, jelas tidak benar dan haruslah diragukan karena untuk orang yang sudah meninggal tahun 1988 jelas tidak mungkin baru muncul ahliwarisnya 28 (dua puluh delapan) tahun kemudian. Kemudian dalam nama-nama ahliwaris yang dicantumkan dalam gugatan Penggugat yang didasarkan pada Penetapan Pengadilan Agama Kelas I A Bandung tanggal 9 Oktober 2013 No. 36/Pdt.P/2013/ PA.Bdg, ternyata tidak tercantum nama Penggugat I, II, III dan IV sebagai ahliwaris dari Haji Ado Dohiri Syaefullah. Karenanya dalil

Halaman 8 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

gugatan Para Penggugat dalam perkara ini jelas tidak benar dan haruslah ditolak seluruhnya;

Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada angka 8 (deiapan) sampai dengan angka 15 (lima belas), jelas dalil yang tidak benar dan harus ditolak seluruhnya karena:

- Tergugat I tidak pernah ada hubungan pinjam meminjam dengan H. Ado Dohiri Saepuloh, yang benar, tanah SHM No. 780/Kel.Sukarasa, G.S. No. 2650/1980 tanggal 13-10-1980, luas 11.294 M<sup>2</sup> tersebut itu semasa hidupnya H. Ado Dohiri Saepuloh telah dijual kepada Tergugat I seluas 8590 M<sup>2</sup> berdasarkan : Akta Jual Beli No. 580/195/BDG/JB/XI/1987 tanggal 20 November 1987, Notaris/PPAT Wiratni Ahmadi, S.H. Jadi tidak benar jika dikatakan Para Penggugat bahwa Tergugat I telah meminjamkan uang sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat I dengan bunga 5 % dengan memberikan jaminan berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 780/Kel. Sukarasa, luas 8.589 m<sup>2</sup> atas nama H. Ado Dohiri Saefulloh yang dituangkan dalam Perjanjian tertanggal 26 Oktober 1987, karena Tergugat I jelas tidak pernah membuat perjanjian pinjam meminjam uang dengan H. Ado Dohiri Saepuloh;
- Dalil Para Penggugat bahwa : "pada bulan November 1987, H. Ado Dohiri Saefulloh dijemput oleh Tergugat I untuk diajak ke kantor Turut Tergugat I untuk menandatangani Akta Jual Beli No. 580/195/BDG/JB/1987 tanpa dibacakan terlebih dahulu aktanya oleh Turut Tergugat I", jelas tidak benar dan tidak berdasar, Para Penggugat sendiri baru muncul dan mengaku sebagai ahliwaris dan H. Ado Dohiri Saepuloh pada tahun 2016 ini, jadi jelas tidak mengetahui kejadian Jual beli antara H. Ado Dohiri Saepuloh dengan Tergugat I pada tahun 1987 tersebut;
- H. Ado Dohiri Saepuloh telah menerima seluruh uang pembelian tanah SHM No. 780/Kel. Sukarasa dari Tergugat I sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana bunyi Pasal 2 dari Akta Juai Beii No. 580/195/BDG/JB/XI/1987 tanggal 20 November 1987 yang berbunyi sebagai berikut :  
"bahwa penjual mengaku telah menerima sepenuhnya uang pembelian tersebut di atas dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku sebagai tanda penerimaannya (kwitansi)";  
selain menandatangani akta jual beli tersebut, H. Ado Dohiri Saepuloh juga menandantangani kuitansi penerimaan uang dari Tergugat I sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Jadi jelas bahwa semasa hidupnya H. Ado Dohiri Saepuloh memang telah secara sah menjual tanah SHM No. 780/Kel. Sukarasa kepada Tergugat I pada tahun 1987;

Halaman 9 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/PT.BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Setelah H. Ado Dohiri Saepuloh menerima uang pembayaran penjualan tanah SHM No. 780/Kel. Sukarasa dari Tergugat I, kemudian H. Ado Dohiri Saepuloh mempergunakan sebagian uang tersebut untuk membeli tanah milik Tergugat I, yakni SHM No. 767/Gumuruh seharga Rp. 55.000.000,- (lima puluh juta rupiah), sebagaimana terbukti dari Akta Jual Beli No. 579/194/BDG/ XI/1987 tanggal 20 November 1987, Notaris/PPAT Wiratni Achmadi, S.H. Jadi jelas pada waktu dilakukan jual beli atas tanah SHM No. 780/Sukarasa, H. Ado Dohiri Saepuloh tidak dalam keadaan kesulitan keuangan, buktinya H. Ado Dohiri Saepuloh masih bisa membeli tanah lain dari Tergugat I;
- Selanjutnya setelah dibeli oleh Tergugat I, terjadi penggantian Nomor SHM No. 780/Kel.Sukarasa, G.S. No. 2650/1980, luas 11.294 M<sup>2</sup> tersebut menjadi SHM No. 1735/Kel. Sukarasa, G.S. No. 3049/1987 tanggal 15-12-1987, luas 8.590 m<sup>2</sup> atas nama Iman Setiadi/Tergugat I sebagai pemiliknya karena tanah yang dibeli oleh Tergugat I hanya seluas 8.580 m<sup>2</sup> dari tanah seluas 11.294 M<sup>2</sup> tersebut;
- Bukti lain bahwa hubungan H. Ado Dohiri Saepuloh dengan Tergugat I adalah murni jual beli adalah fakta bahwa dalam Gambar Situasi No. 1650/1980 dalam SHM No. 780/Kel. Sukarasa dan dalam Gambar Situasi No. 3049/1987 dalam SHM No. 1735/Kel. Sukarasa, dapat dibaca bahwa : PENUNJUKAN dan PENETAPAN BATAS : "BATAS-BATAS DITUNJUKKAN OLEH H. ADO DOHIRI SEBAGAI PEMILIK". Jadi jelas bahwa tidak ada paksaan ataupun kebohongan yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap H. Ado Dohiri Saepuloh pada saat dilakukannya penjualan tanah SHM No. 780/Kel. Sukarasa sebagaimana Akta Jual Beli No. 580/195/BDG/JB/XI/1987 tanggal 20 November 1987, Notaris/PPAT Wiratni Achmadi, S.H. tersebut;
- Kemudian Tergugat I menjual tanah SHM No. 1735/Kei. Sukarasa, G.S. No. 3049/1987 tanggal 15-12-1987, luas 8.590 M<sup>2</sup> itu kepada Afih Tanuwidjaja (tidak digugat dalam perkara ini) pada tahun 1988 dengan Akta Jual Beli No. 1031/120/BDG/JBA//1988 tanggal 30 Mei 1988, Notaris/PPAT Wiratni Achmadi, S.H., tidak digugatnya Afih Tanuwidjaja dalam perkara ini oleh Para Penggugat jelas menimbulkan pertanyaan karena sebelum tanah objek sengketa dimiliki oleh Tergugat II, III, IV maka dulunya dimiliki oleh Afih Tanuwidjaja, karenanya seharusnya Afih Tanuwidjaja juga dijadikan pihak dalam perkara ini;
- Sepengetahuan Tergugat I, Afih Tanuwidjaja kemudian telah menjual tanah SHM No. 1735/Kel. Sukarasa, G.S. No. 3049/1987 tanggal 15-12-1987, luas 8.590 M<sup>2</sup> tersebut kepada Sofian Kurniawan / Tergugat III, Ny. Lies Haryati /

Halaman 10 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

Tergugat IV dan Sunarso Gunawan / Tergugat II, dan setelah dimiliki oleh Tergugat II, III dan IV, maka pada tahun 1996, SHM No. 1735/Kel. Sukarasa, G.S. No. 3049/1987 tanggal 15-12-1987, luas 8.590 M<sup>2</sup> diganti menjadi SHM No. 2355/Kel. Sukarasa, G.S. No. 1477/1996 tanggal 14-2-1996, luas 8.590 M<sup>2</sup>, tertulis atas nama : Ny. Lies Haryati / Tergugat IV, Sofian Kurniawan / Tergugat III dan Sunarso Gunawan/Tergugat II;

- Pada tahun 2010, Tergugat I mendengar bahwa Tergugat II, III dan IV telah melakukan pengikatan jual beli atas tanah SHM No. 2355/Kel. Sukarasa, G.S. No. 1477/1996 tanggal 14-2-1996, luas 8.590 M<sup>2</sup> dengan Tuan KURNIADI MULJANA TJANDRA;

- Perlu disampaikan juga bahwa setelah meninggalnya H. Ado Dohiri Saepuloh, pada tahun 1990, kedua istri almarhum yang bernama Hj. Siti Saonah dan Ny. H. Siti Aminah bersama beberapa orang yang mengaku ahli waris dari alm. H. Ado Dohiri Saepuloh pernah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kls I A Bandung terhadap peralihan dan kepemilikan SHM No. 780/Kel.Sukarasa kepada Tergugat I tersebut, yaitu dalam perkara perdata No. 195/Pts.Pdt.G/ 1990/PN.Bdg dengan pihak-pihak sebagai berikut:

1. Ny. Hj. Siti Saonah ;
2. Ny. H. Siti Aminah ;
3. Encep Suwarna ;
4. Ny. Lilis Wikaningsih ;
5. Ny. Elas Lasmini ;
6. Ny. Diah ;
7. Ny. Nengsih binti Sar'i;
8. Ny. Ucu Warsinah ;

sebagai Penggugat d.k./Tergugat d.r., kesemuanya mengaku sebagai ahli waris dari Alm. Haji Ado Hohiri Syaefullah, mengajukan gugatan terhadap :

1. Iman Setiadi alias Aneng sebagai Tergugat I d.k/Turut Tergugat d.r;
2. Lauw Tjing Hoej als. Afih Tanudjaja sebagai Tergugat II/Turut Tergugat d.r
3. Ny. Lies Haryatie sebagai Tergugat III/Penggugat I d.r. ;
4. Sofyan Kurniawan sebagai Tergugat IV/Penggugat II d.r.;
5. PT. Sarijadi Indah Cottage sebagai Tergugat V / Penggugat III d.r.;
6. Pemerintah Republik Indonesia cq. Kepala Badan Pertanahan cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DT. I Jawa Barat cq. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya DT. II Bandung sebagai Tergugat VI/Turut Tergugat d.r;

Halaman 11 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

7. Pemerintah R.I. cq. Menteri Dalam Negeri R.I. cq. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi Jawa Barat cq. Walikota Kepala Daerah Tingkat II Bandung sebagai Tergugat VII/Turut Tergugat d.r;
8. Pemerintah R.I. cq. Menteri Dalam Negeri R.I. cq. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi Jawa Barat cq. Walikota Kepala Daerah Tingkat II Bandung cq. Kepala Dinas Tata Kota (D.T.K.) Kotamadya D.II Bandung sebagai Turut Tergugat I/Turut Tergugat d.r;
9. Pemerintah R.I. cq. Menteri Dalam Negeri R.I. cq. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi Jawa Barat cq. Walikota Kepala Daerah Tingkat II Bandung cq. Kepala Dinas Pengawasan Bangunan (D.P.B) Kotamadya D.T. II Bandung sebagai Turut Tergugat II/Turut Tergugat d.r;
10. D.M. Silalahi sebagai Turut Tergugat III/Turut Tergugat d.r;
11. Ny. R.P. Manurung sebagai Turut Tergugat IV/Turut Tergugat d.r;

isi gugatannya mempermasalahkan penjualan tanah SHM No. 780/Kel.Sukasara, G.S. No. 2650/1980 tanggal 13-10-1980, seluas 8.590 M<sup>2</sup> dari H. Ado Dohiri Saepuluh kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli No. 580/195/BDG/JP/XI/ 1987 tanggal 20 November 1987, Notaris/PPAT Wiratni Ahmadi, S.H. Perkara ini telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 23 Februari 1991, dengan diktum putusan sebagai berikut:

## MENGADILI

### DALAM KONVENSI:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan provisi Penggugat-Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat VII dan Turut Tergugat I, II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugat Penggugat-Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat-Penggugat untuk membayar ongkos-ongkos perkara ini, yang hingga kini berjumlah 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

### DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugat Penggugat-Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat dalam rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan bahwa jual beli atas sebidang tanah antara Afih Tanuwidjaja dengan Para Penggugat dalam Rekonvensi yang telah dilakukan dihadapan PPAT/Notaris Netty Tjandrania, S.H. berdasarkan Akte Jual Beli tanggal 10 April 1989 No. 28/1989 adalah sah menurut hukum;

Halaman 12 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

4. Menyatakan bahwa Para Penggugat dalam rekonvensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah (Sertifikat Hak Milik No. 1753/Kelurahan Sukarasa, Gambar Situasi No. 3049/1987, luas 8.590 M<sup>2</sup>) yang terletak di Jalan Terusan Prof. Drg. Suria Sumantri Bandung;
5. Menghukum Penggugat dan Tergugat untuk membayar ongkos-ongkos perkara ini yang jumlahnya nihil, masing-masing setengahnya;
6. Menolak gugat Penggugat dalam rekonvensi untuk seluruhnya;

Atas putusan ini, Para Penggugat (Ny. Siti Saonah cs) sempat mengajukan Banding pada tanggal 8 Maret 1991 yang kemudian dicabut pada tanggal 21 Maret 1991, sehingga dengan dicabutnya permohonan Banding tersebut, Putusan ini telah berkekuatan hukum tetap. Dengan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut di atas maka sudah jelas gugatan para ahli waris H. Ado Dohiri Saepuluh terhadap penjualan tanah SHM No. 780/Kel. Sukarasa, G.S. No. 2650/1980 tanggal 13-10-1980, seluas 8.590 M<sup>2</sup> dari H. Ado Dohiri Saepuluh kepada Tergugat I (Iman Setiadi) adalah tidak berdasarkan hukum dan sudah ditolak oleh Pengadilan.

- Perkara No.168/Pdt/G/2016/PN.Bdg ini diajukan oleh 4 (empat) orang Penggugat, dimana salah satunya bernama Ny. Elas Lasmini (Penggugat IV) yang ternyata juga menjadi salah satu Penggugat (Penggugat V) dalam perkara terdahulu. No.195/Pts.Pdt.G/1990/PN.Bdg yang disebutkan di atas. Gugatan Para Penggugat dalam perkara ini yang mengaku sebagai ahli waris pengganti dari istri-istrinya H. Ado Dohiri Saepuluh yang bernama : Ny. Hj. Siti Saonah dan Ny. H. Siti Aminah yang kembali menggugat penjualan tanah SHM No.780/Kel.Sukarasa kepada Tergugat I jelas adalah tidak berdasar dan haruslah ditolak karena sudah ada gugatan terdahulu yang diajukan oleh Ny. Hj. Siti Saonah dan Ny. H. Siti Aminah dan orang-orang lain yang mengaku sebagai ahli waris H. Ado Dohiri Saepuluh atas penjualan tanah SHM No. 780/Kel. Sukarasa yang sudah ditolak oleh Pengadilan Negeri Kls I A Bandung dalam perkara No.195/Pts.Pdt.G/1990/PN.Bdg yang telah berkekuatan hukum tetap;
- Dalam Putusan Pengadilan Negeri Kls I A Bandung No.195/Pts.Pdt.G/1990/PN.Bdg tanggal 23 Februari 1991, gugatan rekonsensi dari Ny. Lies Haryatie sebagai Tergugat III/Penggugat I d.r. (Tergugat IV dalam perkara ini) dan Sofyan Kurniawan sebagai Tergugat IV/Penggugat II d.r. (Tergugat II dalam perkara ini) justru telah dikabulkan sebagian, yaitu dengan:
  1. Menyatakan bahwa jual beli atas sebidang tanah antara Afih Tanuwidjaja dengan Para Penggugat dalam Rekonvensi yang telah dilakukan

Halaman 13 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/PT.BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadap-an PPAT/Notaris Netty Tjandrania, S.H. berdasarkan Akte Jual Beli tanggal 10 April 1989 No.28/1989 adalah sah menurut hukum ;

2. Menyatakan bahwa Para Penggugat dalam rekonvensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah (Sertifikat Hak Milik No. 1753/Kelurahan Sukarasa, Gambar Situasi No. 3049/1987, luas 8.590 m2) yang terletak di Jalan Terusan Prof. Drg. Suria Sumantri Bandung;

dengan demikian semakin jelas bahwa kepemilikan Tergugat II, III dan IV atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 1753/Kelurahan Sukarasa, Gambar Situasi No. 3049/1987, luas 8.590 m2 (terakhir menjadi SHM No. 2355/Kel. Sukarasa) sudah dinyatakan sah menurut hukum dalam putusan perdata yang telah berkekuatan hukum tetap;

▪ Setelah Putusan Pengadilan Negeri Kls I A Bandung No. 195/Pts.Pdt.G/1990/PN.Bdg tanggal 23 Februari 1991 ini berkekuatan hukum tetap, maka Para Penggugat dalam perkara tersebut yang mengaku sebagai ahliwaris Alm. H. Ado Dohiri Saepuluh yang terdiri dari:

- Ny. Hj. Siti Saonah dan Ny. H. Siti Aminah dan Tuan Encep Suwarna membuat Akta Pernyataan Keterangan No. 16 tanggal 15 Juli 1996 dihadapan Notaris Theresia Yuliana, S.H., C.N.;
- Ny. Lilis Wikaningsih, Ny. Lasmini (Bias Lasmini), Ny. Ningsih, Ny. Ucu Warsinah (Ucu Warnasih) dan Ny. Diah membuat Akta Pernyataan Keterangan No. 2 tanggal 1 Februari 1997 dihadapan Notaris Theresia Yuliana, S.H., C.N.

yang mana isi dari kedua Akta-akta pernyataan tersebut adalah menyatakan bahwa:

"Bahwa sehubungan dengan apa yang telah diuraikan di atas, pada penghadap selaku para ahliwaris dari Tuan Haji ADO DOHIRI SYAEFULLAH, dengan ini menyatakan SAH DAN BERHARGA segala isi dan perjanjian yang tercantum dalam Akta Jual Beli tanggal duapuluh November seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh Nomor 580/195/Bdg/JB/XI/1987, yang dibuat antara Tuan Haji ADO DOHIRI SYAEFULLAH dan Tuan IMAN SETIADI dihadapan WIRATNI ACHMADI, Sarjana Hukum, Notaris di Bandung, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, atas sebidang tanah yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Wilayah Bojonegara, Kecamatan Sukasari, Kelurahan Sukarasa, seluas 8.590 m2 (delapan ribu iima ratus sembilan puluh meter persegi), sehingga dengan demikian para penghadap menyatakan SAH DAN BERHARGA pula segala transaksi atau peralihan hak atas tanah yang dimaksud di atas, sebagaimana yang tercantum dalam:

- Akta Jual Beli tanggal tiga puluh Mei seribu sembilan ratus delapan puluh

Halaman 14 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

delapan Nomor: 1031/120/Bdg/JP/V/1988 yang dibuat dihadapan WIRATNI ACHMADI, Sarjana Hukum, Notaris di Bandung, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah antara Tuan IMAN SETIADI dan Tuan AFIH TANUWIDJAYA;

- Akta Jual Beli tanggal sepuluh April seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan Nomor: 28/1989, yang dibuat dihadapan Netty Tjandrania, Sarjana Hukum, Notaris di Bandung selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Akta Jual Beli tanggal dua puluh lima Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh satu Nomor 27/1991, yang dibuat dihadapan Netty Tjandrania, Sarjana Hukum, Notaris di Bandung selaku selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Bahwa dengan telah dinyatakan SAH DAN BERHARGA akta-akta jual beli tersebut di atas, maka para penghadap dengan ini menyatakan melepaskan segala tuntutan dan atau gugatan atas tanah sertifikat Hak Milik Nomor 1735/Kelurahan Sukarasa tersebut dan selanjutnya berjanjian dan mengikat dirinya tidak akan menggugat berupa apapun juga baik sekarang maupun dikemudian hari berkenaan dengan tanah tersebut.

dengan sudah adanya Akta-Akta Pernyataan yang dibuat oleh Para Penggugat dalam perkara No. 195/Pts.Pdt.G/1990/PN.Bdg yang mengaku sebagai ahliwaris Alm. H. Ado Dohiri Saepuloh, yang intinya mengakui kepemilikan Tergugat I, Tergugat III dan IV dengan atas tanah SHM No. 1735/Kel. Sukarasa (dh. SHM No. 780/kel. Sukarasa, sekarang SHM No. 2355/Kel. Sukarasa) jelas menunjukkan bahwa kepemilikan Tergugat I, II, III, IV atas tanah objek sengketa sudah berdasarkan sah dan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Karena itu adanya gugatan baru dari Para Penggugat yang mengaku sebagai ahliwaris Alm. H. Ado Dohiri Saepuloh dalam perkara No. 168/Pdt/G/2016/PN.Bdg ini yang kembali mempermasalahkan peralihan kepemilikan tanah SHM No. 780/Kel. Sukarasa kepada Tergugat I itu jelas tidak berdasarkan hukum dan haruslah ditolak seluruhnya;

**dengan demikian jelas bahwa berdasarkan hal-hal yang disampaikan diatas jelas sudah bahwa:**

1. Semasa hidupnya H. Ado Dohiri Saepuloh telah menjual SHM No. 780/Kel. Sukarasa, G.S. No. 2650/1980 tanggal 13-10-1980, awalnya seluas 11.294 M<sup>2</sup> kepada Tergugat I seluas 8.590 M<sup>2</sup> sebagaimana terbukti dari Akta Jual Beli No. 580/195/BDG/JP/XI/1987 tanggal 20 November 1987, Notaris/PPAT Wiratni Ahmadi, S.H., sehingga dalil gugatan Para Penggugat yang menyebutkan bahwa alm. H. ADO DOHIRI SAEFULLOH semasa hidupnya telah meminjam uang sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat I dengan bunga 5 % dengan

Halaman 15 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

- memberikan jaminan berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 780/Kel. Sukarasa, luas 8.589 M<sup>2</sup> jelas tidak benar sebab antara Alm. H. Ado Dohiri Saepuloh dengan Tergugat I tidak ada hubungan pinjam meminjam uang melainkan jual beli tanah yang telah dibayar lunas oleh Tergugat I;
2. Proses penjualan tanah SHM No. 780/Kel.Sukarasa, G.S. No. 2650/1980 tanggal 13-10-1980, luas 11.294 m<sup>2</sup> dari H. Ado Dohiri Saepuloh kepada Tergugat I jelas telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, karena itu jelas peralihan kepemilikan tanah tersebut lewat jual beli kepada Afih Tanuwidjaja, kemudian diual kepada Tergugat II, III dan IV jelas juga sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, demikian juga penggantian SHM No. 780/Kel.Sukarasa menjadi SHM No.1735/Kel. Suka-rasa dan terakhir menjadi SHM No.2355/Kel. Sukarasa, juga jelas sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Akta Jual Beli No. 580/195/BDG/JP/XI/1987 tanggal 20 November 1987 telah dibuat sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, dan ketentuan Pasal 16 ayat 1 UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sehingga sah dan berharga. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka jelas dengan diterbitkannya SHM No. 2355/Kel. Sukarasa, G.S. No. 1477/1996 tanggal 14-2-1996, luas 8.590 m<sup>2</sup>, tertulis atas nama : Ny. Lies Haryati/(dh. Lie Hoe Sang)/Tergugat IV sebesar 7/20 bagian, Sofian Kurniawan (dh. Jo Tjang Siang)/Tergugat III sebesar 10/20 bagian dan Sunarso Gunawan (dh. Ngo Siau Djing)/Tergugat II sebesar 3/20 bagian telah menunjukkan Tergugat II, III dan IV adalah pemilik sah dari tanah tersebut dan kepemilikannya yang sudah lebih dari 5 tahun jelas tidak dapat diganggu gugat lagi;
  3. Tergugat I jelas adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi hukum sebagaimana yang ditegaskan dalam ketentuan:
    - Pasal 1341 ayat (2) KUH Perdata yang menyebutkan:  
"Hak-hak yang diperoleh hanya dengan itikad baik oleh orang-orang pihak ketiga atas barang-barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu, dilindungi."
    - Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung R.I, memberikan perlindungan bagi pihak ketiga/pembeli beritikad baik, seperti ternyata dari:
      - Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I, tertanggal 29 Maret 1980 No. 1230K/SJP/1980;  
"pembeli beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum"
      - Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I, tertanggal 26 Desember 1958 No. 251 K/Sip/1958:

Halaman 16 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

"pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah"

- Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I, tertanggal 12 Desember 1975 No. 932 K/Sip/1973:

"bahwa jual beli dilakukan dihadapan PPAT, sesuai dengan ketentuan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembeliannya, terlepas apakah penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan;"

dan sebagaimana yang ditegaskan juga oleh Prof. Subekti S.H. dalam bukunya : "Kumpulan Karangan Hak Perikatan, Arbitrase dan Peradilan" Penerbit : Alumni Bandung tahun 1980, halaman 121 bahwa : " sepanjang mengenai tanah ..... yang kini berlaku adalah azas perlindungan pembeli beritikad baik ";

berdasarkan hal-hal diatas jelas dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada angka 8 (delapan) sampai dengan angka 15 (lima belas) itu tidak benar dan haruslah ditolak seluruhnya;

Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada angka 16 (enam belas) sampai dengan angka 20 (dua puluh) jelas adalah dalil-dalil yang tidak benar dan haruslah ditolak seluruhnya, sebab:

- Tanah objek sengketa yaitu SHM No. 2355/Kel. Sukarasa (dahulu SHM No. 1735/Kel. Sukarasa - SHM No. 780/Kel.Sukarasa) setelah dijual oleh Alm. H. Ado Dohiri Saepuluh kepada Tergugat I pada tahun 1987, tanah tersebut langsung dikuasai oleh Tergugat I. Bahkan setelah dibeli oleh Tergugat I, tanah tersebut telah dikosongkan Tergugat I dari penggarapnya saat itu yaitu Bapak Endang Rachmat dengan membayar uang sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu) sebagai pengganti garapan sebagaimana terbukti dari kuitansi penerimaan uang yang ditandatangani oleh Endang Rachmat tertanggal 25 Maret 1988;
- Selanjutnya saat dibeli oleh Afih Tanuwidjaja, kemudian oleh Tergugat II, III dan IV, tanah SHM No. 2355/Kel. Sukarasa (dahulu SHM No. 1735/Kel. Sukarasa-SHM No.780/Kel.Sukarasa) tersebut sudah daiam keadaan dipagari seluruhnya dan dikuasai oleh Tergugat II, III dan IV. Namun semenjak gugatan perdata perkara No. 168/Pdt/G/2016/PN.Bdg ini diajukan oleh Para Penggugat, pada bulan Mei 2016, tanah objek sengketa milik Tergugat II, III dan IV telah dimasuki oleh orang-orang yang tidak dikenal dengan merusak pagar yang telah dipasang diatas tanah tersebut dan selanjutnya secara tanpa hak mendirikan kios-kios di atas tanah objek sengketa tersebut. Jadi dalil Para Penggugat bahwa tanah objek sengketa

Halaman 17 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/PT.BDG.



masih dikuasai oleh H. Ado Dohiri Saepuloh dan Para Penggugat selaku ahliwarisnya jelas adalah tidak benar dan tidak berdasar;

- Dalil gugatan Para Penggugat meminta agar pihak-pihak yang menguasai SHM No. 2355 atas nama Tergugat II. III dan IV harus menyerahkan sertifikat tersebut kepada Para Penggugat jelas tidak ada dasarnya karena SHM No. 2355/Kel. Sukarasa jelas diterbitkan sah atas nama Tergugat II-III-IV sebagai pemiliknya, karena itu yang berhak menguasai sertifikat tersebut adalah Tergugat II-III dan IV, bukan Para Penggugat;
- Dalil Para Penggugat yang menyebutkan bahwa Turut Tergugat I digugat dalam perkara ini karena telah menerbitkan Akta Jual Beli No.580/195/BDG/ JB/1987 yang tidak dibacakan dihadapan Alm. H. Ado Dohiri Saefulloh namun hanya disuruh tandatangan tanpa dipahami apa isinya, jelas tidak benar karena Para Penggugat baru mengaku-aku sebagai ahliwaris H. Ado Dohiri Saepuloh pada tahun 2016 ini, jadi bagaimana mungkin Para Penggugat bisa mereka-reka kejadian yang terjadi pada tahun 1987 saat penandatanganan Akta Jual Beli tersebut ? Yang pasti H Ado Dohiri Saepuloh jelas telah membaca dan menandatangani Akta Jual Beli No.580/195/BDG/JB/1987 tanggal 20 November 1987, Notaris/PPAT Wiratni Ahrpadi, S.H tersebut. Dan selain menandatangani akta Jual beli tersebut, H. Ado Dohiri Saepuloh juga menandatangani kuitansi penerimaan uang dari Tergugat I sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Jadi jelas bahwa semasa hidupnya H. Ado Dohiri Saepuloh memang telah secara sah menjual tanah SHM No.780/Kel. Sukarasa kepada Tergugat I pada tahun 1987, karena itu hubungan H. Ado Dohiri Saepuloh dengan Tergugat I adalah Jual beli tanah bukan pinjam meminjam uang sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya;
- Dalil gugatan bahwa Turut Tergugat II digugat karena telah menerbitkan SHM No. 1735/Kel. Sukarasa, kemudian SHM No. 2355/Kel. Sukarasa tanpa seijin dan persetujuan Alm. H. Ado Dohiri Saefulloh dan Para Penggugat sebagai ahliwaris yang sah, itu jelas tidak benar karena semasa hidupnya H. Ado Dohiri Saepuloh memang telah secara sah menjual tanah SHM No. 780/Kel. Sukarasa kepada Tergugat I, sehingga saat itu segala bentuk peralihan yang dilakukan oleh Tergugat I atas tanah tersebut jelas tidak perlu persetujuan dari H. Ado Dohiri Saepuloh apalagi dari Para Penggugat yang mengaku-aku sebagai ahliwaris yang jelas tidak punya hak apapun atas tanah SHM No. 780/Kel.Sukarasa tersebut karena tanah tersebut sudah bukan lagi milik H. Ado Dohiri Saepuloh sejak tahun 1987 ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal di atas jelas dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada angka 16 (enam belas) sampai dengan angka 20 (dua puluh) itu tidak benar dan haruslah ditolak seluruhnya;

Bahwa berdasarkan segala sesuatu yang telah diuraikan di atas, maka jelas bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara ini adalah sangat tidak berdasarkan hukum karena itu Tergugat I mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kl. I A Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan:

- Menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima gugatan Para Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, di persidangan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan Jawaban tertulis, tanggal 21 Juli 2016, sebagai berikut :

Bahwa Tergugat II, III, IV dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat kecuali atas apa yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II, III, IV;

Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat angka 1 (satu) sampai dengan angka 7 (tujuh) yang pada intinya mendalilkan bahwa:

- Pada tahun 1941 telah dilaksanakan pernikahan antara H. ADO DOHIRI SAEFULLOH dengan HJ. SITI SAONAH (istri pertama) dan pada tahun 1946 menikah lagi dengan HJ. SITI AMINAH (isteri kedua) ;
- H. ADO DOHIRI SAEFULLOH meninggal dunia di pada tanggal 8 Nopember 1988, HJ. SITI SAONAH (istri pertama) meninggal di Bandung pada tahun 1996 dan HJ. SITI AMINAH (isteri kedua) meninggal dunia pada tahun 2010 di Bandung ;
- Berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Kelas I A Bandung tanggal 9 Oktober 2013 No. 36/Pdt.P/2013/PA.Bdg, diketahui ahli waris H. ADO DOHIRI SAEFULLOH adalah sebagai berikut :
  1. Mengabulkan permohonan pemohon ;
  2. Menetapkan ahli waris dari alm. Bapak : H. ADO DOHIRI SYAEFULLOH adalah :
    - 2.1. Hj. SITI SAONAH (isteri pertama/almarhumah)
    - 2.2. Hj. SITI AMINAH (isteri kedua/almarhumah)
    - 2.3. NINGSIH (saudara perempuan kandung) yang diterimakan kepada:
      - 2.3.1. LILIS WIKANINGSIH (keponakan);
      - 2.3.2. LASMINE (keponakan);
      - 2.3.3. N. SUKAESIH (keponakan);
      - 2.3.4. DENNY SONARI (keponakan);

Halaman 19 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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)



2.4. UCU WARSINAH (saudara kandung perempuan) yang diterimakan kepada:

2.4.1. SARIAH (keponakan);

2.4.2. AA. SURYANA (keponakan);

2.4.3. SUHAETI (keponakan);

2.4.4. DEDE (keponakan);

3. Menetapkan pula ahli waris pengganti dari alm. H. ADO DOHIRI SAEFULLOH adalah Diah (keponakan);

4. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

- Sesuai dengan penetapan tersebut sudah jelas dan terang bahwa Para Penggugat adalah para ahli waris dan ahli waris pengganti sah dari H. Ado. Dohiri Saefulloh dan oleh karena itu Para Penggugat berhak atas tanah sengketa;

Dalil-dalil Para Penggugat ini jelas tidak benar dan haruslah ditolak, sebab : pengakuan Para Penggugat sebagai ahli waris dan ahliwaris pengganti dari alm. H. ADO DOHIRI SAEFULLOH patut diragukan karena dalam Penetapan Pengadilan Agama Kelas I A Bandung tanggal 9 Oktober 2013 No. 36/Pdt.P/2013/ PA.Bdg, yang disebutkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya itu ternyata tidak mencantumkan nama Para Penggugat (DUDEN ROHANA, DJUDJU NANANG, DEDE KOMARUDIN, dan ELAS LASMINI) sebagai ahli waris ataupun ahli waris pengganti dari Alm. H. ADO DOHIRI SAEFULLOH. Karena itu jelas dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang mengaku sebagai ahli waris dan ahliwaris pengganti dari alm. H. ADO DOHIRI SAEFULLOH jelas tidak benar dan haruslah ditolak;

Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada angka 8 (delapan) sampai dengan angka 15 (lima belas) yang pada intinya mendalilkan bahwa:

- Alm. H. ADO DOHIRI SAEFULLOH meninggalkan sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 780, luas 8.589 m<sup>2</sup> yang terletak di Blok Tamblong, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - o Timur : Bengkel/tanah milik;
  - o Barat : Jalan;
  - o Utara : Batas Kampung Dangdeur;
  - o Selatan : Taman lengkung/jalan Dokter Sutami;
- Alm. H. ADO DOHIRI SAEFULLOH semasa hidupnya telah meminjam uang sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat I dengan bunga 5 % dengan memberikan jaminan berupa tanah Sertipikat Hak Milik No.780/Kel. Sukarasa, luas 8.589 m<sup>2</sup> atas nama H. Ado Dohiri Saefulloh yang dituangkan dalam Perjanjian tertanggal 26 Oktober

Halaman 20 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/PT.BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1987, namun dengan dikurangi berbagai biaya, akhirnya H. Ado Dohiri Saefulloh hanya menerima Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah);

- Pinjaman H. Ado Dohiri Saefulloh yang belum dipenuhi oleh Tergugat I sampai meninggalnya H. Ado Dohiri Saefulloh adalah Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah);
- Pada bulan November 1987, H. Ado Dohiri Saefulloh dijemput oleh Tergugat I untuk diajak ke kantor Turut Tergugat I untuk menandatangani Akta Jual Beli No.580/195/BDG/JP/1987 tanpa dibacakan terlebih dahulu aktanya oleh Turut Tergugat I;
- Akta Jual Beli No. 580/195/BDG/JP/1987 tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, dan melanggar ketentuan Pasal 16 ayat 1 UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sehingga sesuai dengan Pasal 1365 KUH Perdata, maka Akta Jual Beli tersebut adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai daya mengikat;
- Alm. H. Ado Dohiri Saefulloh semasa hidupnya tidak pernah menjual tanah SHM No. 780 di blok Tamblong kepada Tergugat I-II-III dan Tergugat IV ;
- SHM No. 780 di blok Tamblong telah dimatikan oleh Turut Tergugat II dan diterbitkan SHM No. 1735 atas nama Tergugat I dan kemudian dirubah lagi menjadi SHM No. 2355 atas nama Tergugat II-III-IV tanpa seijin dan persetujuan dari H. Ado Dohiri Saefulloh ataupun Para Penggugat. Karena itu Tergugat I-II-III dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dan SHM No. 2355 atas nama Tergugat II-III-IV adalah cacat yuridis dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

**Jelas adalah dalil-dalil yang tidak benar dan haruslah ditolak seluruhnya, sebab:**

- Adalah tidak benar dalil Para Penggugat yang menyebutkan bahwa "alm. H. ADO DOHIRI SAEFULLOH meninggalkan sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 780, luas 8.589 m<sup>2</sup> yang terletak di Blok Tamblong, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung", karena tanah SHM No. 780/Kel. Sukarasa, G.S. No. 2650/1980 tanggal 13-10-1980, awalnya seluas 11.294 m<sup>2</sup> tersebut itu semasa hidupnya H. Ado Dohiri Saepuluh telah dijual kepada Tergugat I seluas 8.590 M<sup>2</sup> berdasarkan Akta Jual Beli No. 580/195/BDG/JP/ XI/1987 tanggal 20 November 1987, Notaris/PPAT Wiratni Ahmadi, S.H.;
- H. Ado Dohiri Saepuluh telah menerima seluruh uang pembelian tanah tersebut yang sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana bunyi Pasal 2 dari Akta Jual Beli No. 580/195/BDG/JP/XI/1987 tanggal 20 November 1987 yang berbunyi sebagai berikut:

Halaman 21 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

"bahwa penjual mengaku telah menerima sepenuhnya uang pembelian tersebut di atas dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku sebagai tanda penerimaannya (kwitansi);

selain menandatangani akta jual beli tersebut, H. Ado Dohiri Saepuloh juga menandatangani kuitansi penerimaan uang dari Tergugat I sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Jadi jelas bahwa semasa hidupnya H. Ado Dohiri Saepuloh memang telah secara sah menjual tanah SHM No. 780/Kel. Sukarasa kepada Tergugat I pada tahun 1987;

- Setelah dibeli oleh Tergugat I, terjadi penggantian Nomor SHM No. 780/Kel. Sukarasa, G.S. No. 2650/1980, luas 11.294 m<sup>2</sup> tersebut menjadi SHM No. 1735/Kel. Sukarasa, G.S. No. 3049/1987 tanggal 15-12-1987, luas 8.590 m<sup>2</sup> atas nama Iman Setiadi/Tergugat I sebagai pemiliknya karena tanah yang dibeli oleh Tergugat I hanya seluas 8.580 m<sup>2</sup> dari tanah seluas 11.294 m<sup>2</sup> tersebut;
  - Kemudian Tergugat I menjual tanah SHM No. 1735/Kel. Sukarasa, G.S. No. 3049/1987 tanggal 15-12-1987, luas 8.590 m<sup>2</sup> itu kepada Afih Tanuwidjaja (tidak digugat dalam perkara ini) pada tahun 1988 dengan Akta Jual Beli No. 1031/120/BDG/JB/V/1988 tanggal 30 Mei 1988, Notaris/PPAT Wiratni Achmadi, SH;
  - Pada tahun 1989, Afih Tanuwidjaja kemudian telah menjual tanah SHM No. 1735/Kel. Sukarasa, G.S. No. 3049/1987 tanggal 15-12-1987, luas 8.590 M<sup>2</sup> tersebut kepada Sofian Kurniawan/ Tergugat III sebesar 7/20 bagian dan kepada Ny. Lies Haryati/Tergugat IV sebesar 7/20 bagian dengan Akta Jual Beli No. 28/1989 tanggal 10 April 1989, Notaris/PPAT Netty Tjandrania, S.H., sehingga tanah SHM No. 1735/Kel. Sukarasa, G.S. No. 3049/1987 tanggal 15-12-1987, luas 8.590 M<sup>2</sup> itu dimiliki oleh 3 (tiga) orang yaitu:
    - o Afih Tanuwidjaja sebesar 6/20 bagian;
    - o Sofian Kurniawan/ Tergugat III sebesar 7/20 bagian;
    - o Ny. Lies Haryati/Tergugat IV sebesar 7/20 bagian.
- selanjutnya pada tahun 1991, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 50 tanggal 22 Nopember 1989, Notaris/PPAT Netty Tjandrania, S.H., Jo. Akta Jual Beli No. 27/1991 tanggal 25 Maret 1991, Notaris/PPAT Netty Tjandrania, S.H., Afih Tanuwidjaja telah menjual bagian miliknya yaitu sebesar 6/20 dari tanah SHM No. 1735/Kel. Sukarasa, G.S. No. 3049/1987 tanggal 15-12-1987, luas 8.590 M<sup>2</sup> kepada:
- o Sofian Kurniawan/ Tergugat III sebesar 3/20 bagian dan
  - o Sunarso Gunawan/Tergugat II sebesar 3/20 bagian;

Halaman 22 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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)



sehingga akhirnya tanah SHM No. 1735/Kel. Sukarasa, G.S. No. 3049/1987 tanggal 15-12-1987, luas 8.590 m<sup>2</sup> itu dimiliki oleh 3 (tiga) orang yaitu:

- o Ny. Lies Haryati/Tergugat IV sebesar 7/20 bagian.
- o Sofian Kurniawan/Tergugat III sebesar 10/20 (=7/20 + 3/20) bagian dan;
- o Sunarso Gunawan/Tergugat II sebesar 3/20 bagian;

setelah dimiliki oleh Tergugat II, III dan IV, maka pada tahun 1996, dengan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10 tahun 1993, tanggal 17-6-1993, SHM No. 1735/Kel. Sukarasa, G.S. No. 3049/1987 tanggal 15-12-1987, luas 8.590 m<sup>2</sup> diganti menjadi SHM No. 2355/Kel. Sukarasa, G.S. No. 1477/1996 tanggal 14-2-1996, luas 8.590 M<sup>2</sup>, tertulis atas nama Ny. Lies Haryati/(dh. Lie Hoe Sang)/Tergugat IV sebesar 7/20 bagian, Sofian Kurniawan (dh. Jo Tjang Siang)/Tergugat III sebesar 10/20 bagian dan Sunarso Gunawan (dh. Ngo Siau Djing)/Tergugat II sebesar 3/20 bagian;

- Pada tahun 2010, berdasarkan Akta Legalisasi Pengikatan Jual Beli No. 25/Leg/XII/2010 tanggal 17-12-2010, Notaris/PPAT Anna Yulianti, S.H., M.Kn. Tergugat II, III dan IV telah melakukan pengikatan jual beli atas tanah SHM No. 2355/Kel. Sukarasa, G.S. No. 1477/1996 tanggal 14-2-1996, luas 8.590 M<sup>2</sup> tersebut dengan Tuan KURNIADI MULJANA TJANDRA (selaku diri sendiri dan kuasa dari Tuan SUBIANTO TJANDRA dan Tuan AGUS SURJADI TJANDRA);

Berdasarkan hal-hal yang disampaikan diatas jelas sudah yang menjadi fakta adalah:

1. Bahwa semasa hidupnya H. Ado Dohiri Saepuloh telah menjual SHM No. 780/ Kel.Sukarasa, G.S. No. 2650/1980 tanggal 13-10-1980, awalnya seluas 11.294 M<sup>2</sup> kepada Tergugat I seluas 8.590 M<sup>2</sup> sebagaimana terbukti dari Akta Jual Beli No. 580/195/BDG/JB/XI/1987 tanggal 20 November 1987, Notaris/PPAT Wiratni Ahmadi, S.H. sehingga dalil gugatan Para Penggugat yang menyebut-kan bahwa:
  - o Alm. H. ADO DOHIRI SAEFULLOH meninggalkan sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 780, luas 8.589 M<sup>2</sup>;
  - o Alm. H. ADO DOHIRI SAEFULLOH semasa hidupnya telah meminjam uang sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat I dengan bunga 5 % dengan memberikan jaminan berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 780/Kel. Sukarasa, luas 8.589 M<sup>2</sup>;
  - o Akta Jual Beli No.580/195/BDG/JB/XI/1987 tanggal 20 November 1987 telah melanggar Pasal 1320 KUH Perdata, dan melanggar ketentuan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 16 ayat 1 UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sehingga sesuai dengan Pasal 1365 KUH Perdata tidak memiliki kekuatan hukum;

Jelas tidak benar sebab antara alm. H. Ado Dohiri Saepuloh dengan Tergugat I tidak ada hubungan pinjam meminjam uang melainkan jual beli tanah yang telah dibayar lunas oleh Tergugat I. Karena telah dijual semasa hidupnya maka jelas tanah SHM No. 780/Kel.Sukarasa, itu bukanlah menjadi harta peninggal-an alm. H. Ado Dohiri Saepuloh. Karena itu pengakuan Para Penggugat sebagai ahliwaris dari H. Ado Dohiri Saepuloh dan menggugat kepemilikan atas tanah SHM No. 780/Kel.Sukarasa ini jelas tidak ada dasarnya haruslah ditolak seluruhnya;

2. Bahwa proses penjualan tanah SHM No.780/Kel.Sukarasa, G.S. No. 2650/1980 tanggal 13-10-1980, luas 8.590 M<sup>2</sup> dari H. Ado Dohiri Saepuloh kepada Tergugat I jelas telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, karena itu jelas peralihan kepemilikan tanah tersebut lewat jual beli kepada Afih Tanuwidjaja, kemudian dijual kepada Tergugat II, III dan IV jelas juga sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, demikian juga penggantian SHM No. 780/Kel.Sukarasa menjadi SHM No. SHM No. 1735/Kel. Sukarasa dan terakhir menjadi SHM No. 2355/Kel. Sukarasa, juga jelas sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Akta Jual Beli No.580/195/ BDG/JP/XI/1987 tanggal 20 November 1987 telah dibuat sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, dan ketentuan Pasal 16 ayat 1 UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sehingga sah dan berharga. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan:

1. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
2. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat 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 sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan

Halaman 24 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

maka jelas dengan diterbitkannya SHM No. 2355/Kel. Sukarasa, G.S. No. 1477/1996 tanggal 14-2-1996, luas 8.590 M<sup>2</sup>, tertulis atas nama Ny. Lies Haryati/(dh. Lie Hoe Sang)/Tergugat IV sebesar 7/20 bagian, Sofian Kurniawan (dh. Jo Tjang Siang)/Tergugat III sebesar 10/20 bagian dan Sunarso Gunawan (dh. Ngo Siau Djing)/Tergugat II sebesar 3/20 bagian telah menunjukkan Tergugat II, III dan IV adalah pemilik sah dari tanah tersebut dan kepemilikan-nya yang sudah lebih dari 5 (lima) tahun jelas tidak dapat diganggu gugat lagi;

3. Bahwa Tergugat II, III, IV, KURNIADI MULJANA TJANDRA, SUBIANTO TJANDRA dan AGUS SURJADI TJANDRA adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi hukum sebagaimana yang ditegaskan dalam ketentuan :

- Pasal 1341 ayat (2) KUH Perdata yang menyebutkan:  
"Hak-hak yang diperolehnya dengan itikad baik oleh orang-orang pihak ketiga atas barang-barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu, dilindungi."
- Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung R.I. memberikan perlindungan bagi pihak ketiga/pembeli beritikad baik, seperti ternyata dari:
  - Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tertanggal 29 Maret 1980 No. 1230 K/Sip/1980:  
"pembeli beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum "
  - Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tertanggal 26 Desember 1958 No. 251 K/Sip/1958 :

Halaman 25 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

“pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”

- Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tertanggal 12 Desember 1975 No. 932 K/Sip/1973:

“bahwa jual beli dilakukan dihadapan PPAT, sesuai dengan ketentuan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembeliannya, terlepas apakah penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan;”

dan sebagaimana yang ditegaskan juga oleh Prof. Subekti S.H. dalam bukunya : “Kumpulan Karangan Hak Perikatan, Arbitrase dan Peradilan” Penerbit : Alumni Bandung tahun 1980, halaman 121 bahwa : “ sepanjang mengenai tanah ..... yang kini berlaku adalah azas perlindungan pembeli beritikad baik “;

4. bahwa gugatan Para Penggugat yang diajukan pada tahun 2016 dengan mengaku sebagai ahliwaris pengganti dari H. Ado Dohiri Saepuluh yang telah meninggal pada tahun 1988 jelas patut diragukan kebenarannya karena bagaimana mungkin orang yang sudah meninggal puluhan tahun baru muncul ahliwarisnya sekarang. Dan mengingat bahwa tanah SHM No. 780/Kel. Sukarasa itu telah dijual H. Ado Dohiri Saepuluh kepada Tergugat I pada tahun 1987 (29 tahun yang lalu) maka jelas gugatan Para Penggugat ini adalah gugatan yang tidak benar, apalagi nyatanya setelah meninggalnya H. Ado Dohiri Saepuluh, pada tahun 1990, kedua istri almarhum yang bernama Hj. Siti Saonah dan Ny. H. Siti Aminah bersama beberapa orang yang didalil kan sebagai ahli waris dari alm. H. Ado Dohiri Saepuluh pernah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kls I A Bandung terhadap peralihan dan kepemilikan SHM No.780/Kel.Sukarasa tersebut, yaitu dalam perkara perdata No. 195/Pts.Pdt.G/1990/PN.Bdg dengan pihak-pihak sebagai berikut:

1. Ny. Hj. Siti Saonah;
2. Ny. H. Siti Aminah;
3. Encep Suwarna;
4. Ny. Lilis Wikaningsih;
5. Ny. Elas Lasmini;

Halaman 26 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

6. Ny. Diah;
7. Ny. Nengsih binti Sar'i;
8. Ny. Ucu Warsinah;

sebagai Penggugat d.k./Tergugat d.r., kesemuanya mengaku sebagai ahli waris dari Alm. Haji Ado Dohiri Syaefullah, mengajukan gugatan terhadap:

1. Iman Setiadi alias Aneng sebagai Tergugat I d.k./Turut Tergugat d.r.;
2. Lauw Tjing Hoej alias Afih Tanudjaja sebagai Tergugat II/Turut Tergugat d.r.;
3. Ny. Lies Haryatie sebagai Tergugat III/Penggugat I d.r.;
4. Sofyan Kurniawan sebagai Tergugat IV/Penggugat II d.r.;
5. PT. Sarijadi Indah Cottage sebagai Tergugat V / Penggugat III d.r.;
6. Pemerintah Republik Indonesia cq. Kepala Badan Pertanahan cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DT. I Jawa Barat cq. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya DT. II Bandung sebagai Tergugat VI/Turut Tergugat d.r.;
7. Pemerintah R.I. cq. Menteri Dalam Negeri R.I. cq. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi Jawa Barat cq. Walikota Kepala Daerah Tingkat II Bandung sebagai Tergugat VII/Turut Tergugat d.r.;
8. Pemerintah R.I. cq. Menteri Dalam Negeri R.I. cq. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi Jawa Barat cq. Walikota Kepala Daerah Tingkat II Bandung cq. Kepala Dinas Tata Kota (D.T.K.) Kotamadya D.II Bandung sebagai Turut Tergugat I/Turut Tergugat d.r.;
9. Pemerintah R.I. cq. Menteri Dalam Negeri R.I. cq. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi Jawa Barat cq. Walikota Kepala Daerah Tingkat II Bandung cq. Kepala Dinas Pengawasan Bangunan (D.P.B) Kotamadya D.T. II Bandung sebagai Turut Tergugat II/Turut Tergugat d.r.;
10. D.M. Silalahi sebagai Turut Tergugat III/Turut Tergugat d.r.;
11. Ny. R.P. Manurung sebagai Turut Tergugat IV/Turut Tergugat d.r.;

isi gugatan mempermasalahkan penjualan tanah SHM No.780/Kel. Sukarasa, G.S. No. 2650/1980 tanggal 13-10-1980, seluas 8.590 M<sup>2</sup> dari H. Ado Dohiri Saepuluh kepada Tergugat I (Iman Setiadi) berdasarkan Akta Jual Beli No. 580/195/BDG/JB/XI/1987 tanggal 20 November 1987, Notaris/PPAT Wiratni Ahmadi, S.H. Perkara ini telah diputus oleh Pengadilan Negeri Kls I A Bandung pada tanggal 23 Februari 1991, dengan diktum putusan sebagai berikut:

## MENGADILI

### DALAM KONVENSI

Halaman 27 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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 Provisi:

- Menolak permohonan provisi Penggugat-Penggugat;

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi dari Tergugat VII dan Turut Tergugat I, II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugat Penggugat-Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat-Penggugat untuk membayar ongkos-ongkos perkara ini, yang hingga kini berjumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

## DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugat Penggugat-Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat dalam rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan bahwa jual beli atas sebidang tanah antara Afih Tanuwidjaja dengan Para Penggugat dalam Rekonvensi yang telah dilakukan dihadapan PPAT/Notaris Netty Tjandranja, S.H. berdasarkan Akte Jual Beli tanggal 10 April 1989 No. 28/1989 adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan bahwa Para Penggugat dalam rekonvensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah (Sertifikat Hak Milik No. 1753/Kelurahan Sukarasa, Gambar Situasi No. 3049/1987, luas 8.590 M<sup>2</sup>) yang terletak di Jalan Terusan Prof. Drg. Suria Sumantri Bandung;
5. Menghukum Penggugat dan Tergugat untuk membayar ongkos-ongkos perkara ini yang jumlahnya nihil, masing-masing setengahnya;
6. Menolak gugat Penggugat dalam rekonvensi untuk seluruhnya;

Atas isi putusan ini, Para Penggugat (Ny. Siti Saonah cs) sempat mengajukan banding pada tanggal 8 Maret 1991 yang kemudian dicabut pada tanggal 21 Maret 1991, sehingga dengan dicabutnya permohonan banding tersebut, Putusan ini telah berkekuatan hukum tetap;

Dengan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut di atas maka sudah jelas gugatan para ahli waris H. Ado Dohiri Saepuluh terhadap penjualan tanah SHM No. 780/Kel.Sukarasa, G.S. No. 2650/1980 tanggal 13-10-1980, seluas 8.590 M<sup>2</sup> dari H. Ado Dohiri Saepuluh kepada Tergugat I (Iman Setiadi) tahun 1987 tersebut adalah tidak berdasarkan hukum dan sudah ditolak oleh Pengadilan;

Perkara No. 168/Pdt/G/2016/PN.Bdg ini diajukan oleh 4 (empat) orang Penggugat, dimana salah satunya bernama Ny. Elas Lasmini (Penggugat IV) yang ternyata juga menjadi salah satu Penggugat (Penggugat V) dalam perkara terdahulu No. 195/Pts.Pdt.G/1990/PN.Bdg. yang disebutkan di atas. Gugatan Para Penggugat dalam perkara ini yang mengaku sebagai ahli

Halaman 28 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

waris pengganti dari istri-istrinya H. Ado Dohiri Saepuloh yang bernama Ny. Hj. Siti Saonah dan Ny. H. Siti Aminah yang kembali menggugat penjualan tanah SHM No. 780/Kel.Sukarasa dari H. Ado Dohiri Saepuloh kepada Tergugat I jelas adalah tidak berdasar dan haruslah ditolak karena sudah ada gugatan terdahulu yang diajukan oleh Ny. Hj. Siti Saonah dan Ny. H. Siti Aminah dan orang-orang lain yang mengaku sebagai ahliwaris H. Ado Dohiri Saepuloh atas penjualan tanah SHM No.780/Kel. Sukarasa yang sudah ditolak oleh Pengadilan Negeri Kls I A Bandung dalam perkara No.195/Pts.Pdt.G/1990/ PN. Bdg yang putusannya telah berkekuatan hukum tetap;

Sebaliknya dalam Putusan Pengadilan Negeri Kls I A Bandung No. 195/Pts.Pdt.G/ 1990/PN.Bdg tanggal 23 Februari 1991, gugatan rekonsensi dari Ny. Lies Haryatie sebagai Tergugat III/Penggugat I d.r. (Tergugat IV dalam perkara ini) dan Sofyan Kurniawan sebagai Tergugat IV/Penggugat II d.r. (Tergugat II dalam perkara ini) justru telah dikabulkan sebagian, yaitu dengan:

1. Menyatakan bahwa jual beli atas sebidang tanah antara Afih Tanuwidjaja dengan Para Penggugat dalam Rekonvensi yang telah dilakukan dihadapan PPAT/Notaris Netty Tjandrania, S.H. berdasarkan Akte Jual Beli tanggal 10 April 1989 No. 28/1989 adalah sah menurut hukum ;
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat dalam rekonvensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah (Sertifikat Hak Milik No. 1753/Kelurahan Sukarasa, Gambar Situasi No. 3049/1987, luas 8.590 m2) yang terletak di Jalan Terusan Prof. Drg. Suria Sumantri Bandung ;

Dengan demikian semakin jelas bahwa kepemilikan Tergugat II, III dan IV atas tanah Sertifikat Hak Milik No.1753/Kelurahan Sukarasa, Gambar Situasi No. 3049/1987, luas 8.590 m2 (terakhir menjadi SHM No.2355/Kel. Sukarasa) sudah dinyatakan sah menurut hukum dalam putusan perdata yang telah berkekuatan hukum tetap;

5. Bahwa setelah Putusan Pengadilan Negeri Kls I A Bandung No. 195/Pts. Pdt.G/1990/PN.Bdg tanggal 23 Februari 1991 ini berkekuatan hukum tetap, maka Para Penggugat dalam perkara tersebut yang mengaku sebagai ahli waris Alm. H. Ado Dohiri Saepuloh yang terdiri dari :
  - Ny. Hj. Siti Saonah dan Ny. H. Siti Aminah dan Tuan Encep Suwarna mem-buat Akta Pernyataan Keterangan No. 16 tanggal 15 Juli 1996 dihadapan Notaris Theresia Yuliana, S.H., C.N.;
  - Ny. Lilis Wikaningsih, Ny. Lasmini (Elas Lasmini), Ny. Ningsih, Ny. Ucu Warsinah (Ucu Warnasih) dan Ny. Diah membuat Akta Pernyataan

Halaman 29 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

Keterangan No. 2 tanggal 1 Februari 1997 dihadapan Notaris Netty Tjandrania, S.H. ;

yang mana isi dari kedua surat pernyataan tersebut adalah menyatakan bahwa

“Bahwa sehubungan dengan apa yang telah diuraikan di atas, pada penghadap selaku para akhliwaris dari Tuan Haji ADO DOHIRI SYAEFULLAH, dengan ini menyatakan SAH DAN BERTANGGUNG segala isi dan perjanjian yang tercantum dalam Akta Jual Beli tanggal dua puluh November seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh nomor 580/195/Bdg/JP/XI/1987, yang dibuat antara Tuan Haji ADO DOHIRI SYAEFULLAH dan Tuan IMAN SETIADI dihadapan WIRATNI ACHMADI, Sarjana Hukum, Notaris di Bandung, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, atas sebidang tanah yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Wilayah Bojonegara, Kecamatan Sukasari, Kelurahan Sukarasa, seluas 8.590 M<sup>2</sup> (delapan ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi), sehingga dengan demikian para penghadap menyatakan SAH DAN BERTANGGUNG pula segala transaksi atau peralihan hak atas tanah yang dimaksud diatas, sebagaimana yang tercantum dalam :

- Akta Jual Beli tanggal tiga puluh Mei seribu sembilan ratus delapan puluh delapan nomor 1031/120/Bdg/JP/V/1988 yang dibuat dihadapan WIRATNI ACHMADI, Sarjana Hukum, Notaris di Bandung, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah antara Tuan IMAN SETIADI dan Tuan AFIH TANUWIDJAYA ;
- Akta Jual Beli tanggal sepuluh April seribu Sembilan ratus delapan puluh sembilan nomor 28/1989, yang dibuat dihadapan Netty Tjandrania, Sarjana Hukum, Notaris di Bandung selaku selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ;
- Akta Jual Beli tanggal dua puluh lima Maret seribu Sembilan ratus Sembilan puluh satu Nomor 27/1991, yang dibuat dihadapan Netty Tjandrania, Sarjana Hukum, Notaris di Bandung selaku selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Bahwa dengan telah dinyatakan SAH DAN BERTANGGUNG akta-akta jual beli tersebut di atas, maka para penghadap dengan ini menyatakan melepaskan segala tuntutan dan atau gugatan atas tanah sertifikat Hak Milik nomor 1735/ Kelurahan Sukarasa tersebut dan selanjutnya perjanjian dan mengikat dirinya tidak akan menggugat berupa apapun juga baik sekarang maupun dikemudian hari berkenaan dengan tanah tersebut.

Halaman 30 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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)



Dengan sudah adanya Surat-Surat Pernyataan yang dibuat oleh Para Penggugat dalam perkara No. 195/Pts.Pdt.G/1990/PN.Bdg yang mengaku sebagai ahliwaris Alm. H. Ado Dohiri Saepuloh, yang intinya mengakui kepemilikan Tergugat I, Tergugat III dan IV dengan atas tanah SHM No. 1735/Kel. Sukarasa (dh. SHM No. 780/kel. Sukarasa, sekarang SHM No. 2355/Kel. Sukarasa) jelas menunjukkan bahwa kepemilikan Tergugat I, II, III, IV atas tanah objek sengketa sudah berdasarkan sah dan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Karena itu adanya gugatan baru dari Para Penggugat yang mengaku sebagai ahliwaris Alm. H. Ado Dohiri Saepuloh dalam perkara No. 168/Pdt/G/2016/PN.Bdg ini yang kembali mempermasalahkan peralihan kepemilikan tanah SHM No. 780/Kel. Sukarasa itu jelas tidak berdasarkan hukum dan haruslah ditolak seluruhnya ;

berdasarkan hal-hal diatas jelas dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada angka 8 (delapan) sampai dengan angka 15 (lima belas) itu tidak benar dan haruslah ditolak seluruhnya ;

Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada angka 16 (enam belas) sampai dengan angka 20 (dua puluh) yang pada intinya mendalilkan bahwa :

- tanah sengketa dari semasa hidupnya Alm. H. Ado Dohiri Saefulloh sampai sekarang masih tetap dikuasai oleh Para Penggugat tanpa ada gangguan dan keberatan dari pihak lain ;
- Para Penggugat meminta agar pihak-pihak yang menguasai SHM No.2355 atas nama Tergugat II, III dan IV harus menyerahkan sertifikat tersebut kepada Para Penggugat ;
- Para Penggugat menggugat Tergugat V karena sebagai salah satu ahli waris dari Alm. H. Ado Dohiri Saefulloh juga, Tergugat V mau menguasai sendiri tanah sengketa tanpa mau memperhatikan hak-hak Para Penggugat ;
- Turut Tergugat I digugat dalam perkara ini karena telah menerbitkan Akta Jual Beli No.580/195/BDG/JP/1987 yang tidak dibacakan dihadapan Alm. H. Ado Dohiri Saefulloh namun hanya disuruh tandatangan tanpa dipahami apa isinya;
- Turut Tergugat II digugat karena telah menerbitkan SHM No.1735/Kel. Sukarasa, kemudian SHM No. 2355/Kel. Sukarasa tanpa seijin dan persetujuan Alm. H. Ado Dohiri Saefulloh dan Para Penggugat sebagai ahliwaris yang sah;

Jelas adalah dalil-dalil yang tidak benar dan haruslah ditolak seluruhnya, sebab;

- Tanah objek sengketa yaitu SHM No.2355/Kel. Sukarasa (dahulu SHM No. 1735/Kel. Sukarasa – SHM No.780/Kel.Sukarasa) setelah dijual oleh Alm. H. Ado Dohiri Saepuloh kepada Tergugat I pada tahun 1987, tanah tersebut langsung dikuasai oleh Tergugat I. Bahkan setelah dibeli oleh Tergugat I,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah tersebut telah dikosongkan Tergugat I dari penggarapnya saat itu yaitu Bapak Endang Rachmat dengan membayar uang sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu) sebagai pengganti garapan sebagaimana terbukti dari kuitansi penerimaan uang yang ditandatangani oleh Endang Rachmat ter-tanggal 25 Maret 1988;

- Selanjutnya saat dibeli oleh Afih Tanuwidjaja, kemudian oleh Tergugat II, III dan IV, tanah SHM No. 2355/Kel. Sukarasa (dahulu SHM No. 1735/Kel. Sukarasa-SHM No.780/Kel.Sukarasa) tersebut sudah dalam keadaan dipagari seluruhnya dan dikuasai oleh Tergugat II, III dan IV. Namun semenjak gugatan perdata perkara No.168/Pdt/G/2016/PN.Bdg ini diajukan oleh Para Penggugat, pada bulan Mei 2016, tanah objek sengketa milik Tergugat II, III dan IV telah dimasuki oleh orang-orang yang tidak dikenal dengan merusak pagar yang telah dipasang di atas tanah tersebut dan selanjutnya secara tanpa hak mendirikan kios-kios di atas tanah objek sengketa tersebut. Atas tindakan pihak-pihak yang telah merusak pagar dan masuk ke tanah SHM No. 2355/Kel. Sukarasa milik Tergugat II, III dan IV secara tanpa ijin dan melawan hukum ini, Tergugat III telah melaporkan hal tersebut kepada pihak Kepolisian Polres-tabes Bandung sebagaimana isi Laporan Polisi No.LP/1392/VI/2016/ POLRESTABES tanggal 14 Juni 2016 yang melaporkan adanya dugaan tindak pidana Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak sesuai Pasal 06 PERPU No. 51 Tahun 1960. Jadi dalil Para Penggugat bahwa tanah objek sengketa dikuasai oleh H. Ado Dohiri Saepuluh dari semasa hidupnya sampai sekarang dikuasai oleh Para Penggugat selaku ahliwarisnya jelas adalah tidak benar dan tidak berdasar ;
- Dalil gugatan Para Penggugat meminta agar pihak-pihak yang menguasai SHM No.2355 atas nama Tergugat II, III dan IV harus menyerahkan sertifikat tersebut kepada Para Penggugat jelas tidak ada dasarnya karena SHM No. 2355/Kel. Sukarasa jelas diterbitkan sah atas nama Tergugat II-III-IV sebagai pemiliknya, karena itu yang berhak menguasai sertifikat tersebut adalah Tergugat II-III dan IV, bukan Para Penggugat;
- Dalil Para Penggugat yang menyebutkan bahwa Turut Tergugat I digugat dalam perkara ini karena telah menerbitkan Akta Jual Beli No.580/195/BDG/JB/1987 yang tidak dibacakan dihadapan Alm. H. Ado Dohiri Saefulloh namun hanya disuruh tandatangan tanpa dipahami apa isinya, jelas tidak benar karena Para Penggugat baru mengaku-aku sebagai ahliwaris H. Ado Dohiri Saepuluh pada tahun 2016 ini, jadi bagaimana mungkin Para Penggugat bisa mereka-reka kejadian yang terjadi pada tahun 1987 saat penanda tangan Akta Jual Beli tersebut? Yang pasti H. Ado Dohiri Saepuluh jelas telah membaca dan menandatangani Akta Jual Beli No.

Halaman 32 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

580/195/BDG/ JB/1987 tanggal 20 November 1987, Notaris/PPAT Wiratni Ahmadi, S.H tersebut. Dan selain menandatangani akta jual beli tersebut, H. Ado Dohiri Saepuluh juga menandatangani kuitansi penerimaan uang dari Tergugat I sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Jadi jelas bahwa semasa hidupnya H. Ado Dohiri Saepuluh memang telah secara sah menjual tanah SHM No. 780/Kel. Sukarasa kepada Tergugat I pada tahun 1987 maka jelas hubungan H. Ado Dohiri Saepuluh dengan Tergugat I adalah jual beli tanah bukan pinjam meminjam uang sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya;

- Dalil gugatan bahwa Turut Tergugat II digugat karena telah menerbitkan SHM No. 1735/Kel. Sukarasa, kemudian SHM No. 2355/Kel. Sukarasa tanpa seijin dan persetujuan Alm. H. Ado Dohiri Saefulloh dan Para Penggugat sebagai ahliwaris yang sah, itu jelas tidak benar karena semasa hidupnya H. Ado Dohiri Saepuluh memang telah secara sah menjual tanah SHM No. 780/Kel. Sukarasa kepada Tergugat I, sehingga saat itu segala bentuk peralihan yang dilakukan oleh Tergugat I atas tanah tersebut jelas tidak perlu persetujuan dari H. Ado Dohiri Saepuluh apalagi dari Para Penggugat yang mengaku-ngaku sebagai ahliwaris yang jelas tidak punya hak apapun atas tanah SHM No. 780/Kel. Sukarasa tersebut karena tanah tersebut sudah bukan lagi milik H. Ado Dohiri Saepuluh sejak tahun 1987;

Berdasarkan hal-hal di atas jelas dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada angka 16 (enam belas) sampai dengan angka 20 (dua puluh) itu tidak benar dan haruslah ditolak seluruhnya;

Bahwa berdasarkan segala sesuatu yang telah diuraikan di atas, maka jelas bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara ini adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum karena itu Tergugat II, III dan IV mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kls I A Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan:

- Menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima gugatan Para Penggugat seluruhny;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, di persidangan Tergugat V telah mengajukan Jawaban tertulis, tanggal 3 Agustus 2016, sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI

Bahwa demi kepastian hukum acara pemeriksaan perkara maka dalam konstruksi gugatan Penggugat dalam perkara ini semestinya Majelis Hakim

Halaman 33 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, setidaknya karena alasan-alasan hukum sebagai berikut:

## I. GUGATAN "NEBIS IN IDEM"

- Bahwa substansi, objek maupun pihak dalam perkara aquo adalah sama dan sebangun dengan Putusan terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 21 Agustus 1997 Nomor 159/Pdt/G/1997/PN.Bdg;
- Bahwa materi yang dipersalkan dalam perkara aquo dengan perkara terdahulu adalah sama perihal "PERBUATAN MELAWAN HUKUM" dengan tuntutan "AKTA JUAL BELI TANGGAL 20 NOPEMBER 1987 NOMOR : 580/195/BDG/JP/XI/1987" yang dibuat oleh dan dihadapan WIRATNI AHMADI, SH, Notaris/PPAT di Kota Bandung (Turut Tergugat I) antara H.ADO DOHIRI SAEFULLOH sebagai "PENJUAL" dengan IMAN SETIADI (Tergugat I) selaku "PEMBELI" atas sebidang tanah yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No.780/Kel.Sukarasa, Gambar Sitausi Nomor: 3049/1987 tanggal 14 Desember 1987, seluas 8.590 M2 (Delapan ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Wilayah Bojonegara, Kecamatan Sukasari, Kelurahan Sukarasa, dan setempat dikenal dengan nama "BLOK TAMBLOK/LENGKENG" tertulis atas nama H.ADO DOHIRI SAEFULLOH;
- Bahwa terhadap Akta Jual Beli tanggal 20 Nopember 1987 Nomor : 580/195/BDG/JP/XI/1987 yang dibuat oleh dan dihadapan WIRATNI AHMADI, SH, Notaris/PPAT di Kota Bandung (Turut Tergugat I) antara H.ADO DOHIRI SAEFULLOH sebagai "PENJUAL" dengan IMAN SETIADI (Tergugat I) selaku "PEMBELI" atas sebidang tanah yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No.780/Kel.Sukarasa, Gambar Sitausi Nomor: 3049/1987 tanggal 14 Desember 1987, seluas 8.590 M2 (Delapan ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Wilayah Bojonegara, Kecamatan Sukasari, Kelurahan Sukarasa, dan setempat dikenal dengan nama "BLOK TAMBLOK/LENGKENG" tertulis atas nama H.ADO DOHIRI SAEFULLOH adalah Pengadilan Negeri Bandung dalam putusannya telah menyatakan : "CACAT HUKUM dan BATAL DEMI HUKUM" sebagaimana nyata dalam amar putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 21 Agustus 1997 Nomor : 159/Pdt/G/1997/PN.Bdg;

## MENGADILI

- Menyatakan, bahwa Para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut tidak datang menghadap dipersidangan/tidak hadir;
- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan tanpa hadirnya Para Tergugat (verstek);

Halaman 34 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

- Menyatakan Tergugat I (Ahli Waris No.1 sampai dengan No.7) dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan bahwa jual-beli yang dilakukan Tergugat I (Ahli Waris No.1 sampai dengan No.7) dengan Tergugat II dihadapan WIRATNI AHMADI, SH Notaris/PPAT tanggal 20 Nopember 1987 adalah cacat hukum dan batal demi hukum beserta akibat hukumnya;
- Menghukum Tergugat I (Ahli waris No.1 sampai dengan No.7) dengan Tergugat II untuk melaksanakan jual-beli dengan Penggugat dihadapan Notaris/PPAT atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.780/Kel. Sukarasa, Gambar Situasi Nomor : 3049/1987 tanggal 14 Desember 1987, seluas 8.590 M2 (Delapan ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) ; terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Wilayah Bojonegara, Kecamatan Sukasari, Kelurahan Sukarasa, dan setempat dikenal dengan nama "BLOK TAMBLOK/LENGKENG" tertulis atas nama H.ADO DOHIRI SAEFULLOH;
- Menghukum Tergugat I (Ahli Waris No.1 sampai dengan No.7) untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap yang tetap sampai Tergugat I (ahli waris No. 1 sampai dengan No.7) melakukan jual beli dihadapan Notaris/PPAT;
- Menolak Gugatan Penggugat yang lainnya atau selebihnya;
- Menghukum Tergugat I (Ahli Waris No.1 sampai dengan No.7) dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang hingga kini direncanakan berjumlah Rp.345.000,- (tiga ratus empat puluh lima ribu rupiah);
- Bahwa karena dalam Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 21 Agustus 1997 Nomor 159/Pdt/ G/1997/PN.Bdg tersebut di atas, baik materi, substansi, objek maupun para pihak adalah "SAMA" dan "SEBANGUN" dalam perkara aquo yaitu perkara perdata Nomor : 168/Pdt/G/2016/PN.Bdg, maka untuk menghindari terjadinya putusan yang saling bertentangan dan atau tumpang tindih, berbeda bahkan saling bertentangan dengan satu sama lain atas materi, substansi, objek maupun para pihak yang sama, sehingga akan melanggar "AZAS KEPASTIAN HUKUM" (analog "NEBIS IN IDEM" dalam perkara perdata ini) oleh karena itu sudah semestinya gugatan Para Penggugat dalam perkara ini perkara perdata Nomor 168/Pdt/G/2016/PN.Bdg haruslah "SECARATEGAS DITOLAK".
- Bahwa dengan demikian tindakan tersebut sama sekali tidak beralasan dan tidak berdasar hukum menghilangkan sifat "AZAS NEBIS" dalam perkara ini ; karena baik materi, substansi, objek, maupun para pihak dalam perkara

Halaman 35 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

aquo adalah sama dan sebangun, vide Pasal 1917 KUHPPerdata (BW), apabila Putusan yang telah dijatuhkan Pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian Putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht) maka dalam Putusan melekat "NEBIS IN IDEM", oleh karena itu terhadap kasus substansi, objek maupun para pihak dalam perkara aquo sama dan sebangun, tidak bisa diajukan untuk ke dua kalinya "HUKUM ACARA PERDATA" M. YAHYA HARAHAHAP, S.H. hal. 42 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. (SEMA) No. 3 Tahun 2002 Tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan "AZAS NEBIS IN IDEM;

- **Bahwa terhadap kasus substansi, objek, materi maupun para pihak dalam perkara aquo sama dan sebangun, tidak bisa diajukan ke-2 (dua) kalinya, dimana M.YAHYA HARAHAHAP,**

1. Suatu Putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas sekedar mengenai substansi itu;
2. Gugatan (Tuntutan) yang diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan Putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan-gugatan tersebut melekat unsur "NEBIS IN IDEM" atau "RESJUDICATA", oleh karena itu, gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvanke lijke verklaard). (M.YAHYA HARAHAHAP, S.H. Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika Jakarta : April 2005);

- Bahwa selanjutnya didalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia diatur pula sebagai berikut:

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor: 619 K/Pdt/1984 tanggal 15 Januari 1995 yang menyatakan bahwa "Apa yang digugat dan diperkarakan, sama dengan apa yang disengketakan dalam perkara No.50/1977 dan ternyata Putusan atas perkara tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sedang subjek (pihak) maupun objek serta dalil yang terkandung dalam perkara sekarang sama dengan yang terdapat dalam perkara No.50/1977 oleh karena itu, berdasar Pasal 1917 KUHPPerdata, dalam gugatan sekarang secara formil terkandung unsur ne bis in idem, sehingga gugatan tidak dapat diterima";
2. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 588 K/Sip/1973 tanggal 3 Oktober 1973 yang menyatakan bahwa : "Karena dalil gugatan yang diajukan maupun objek dan pihak-pihak yang bersengketa sama dengan perkara terdahulu, dan perkara yang lalu tersebut telah

Halaman 36 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

mendapat putusan dari Mahkamah Agung tanggal 19 Desember 1970 Nomor : 350 K/Sip/1970, maka dalam gugatan yang baru telah melekat ne bis in idem, sehingga gugatan baru tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima";

3. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1226 K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002 yang menyatakan bahwa : "Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan Nebis In Idem".

- Bahwa dengan demikian tindakan tersebut diatas sama sekali tidak beralasan dan tidak berdasar hukum menghilangkan sifat "AZAS NEBIS" dalam perkara ini, karena baik materi, substansi, objek maupun pihak dalam perkara aquo adalah sama dan sebangun dalam perkara aquo Nomor: 168/Pdt/G/2016/ PN.Bdg yang diajukan oleh Para Penggugat adalah "NEBIS IN IDEM".

## II. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

- Bahwa substansi dan dasar gugatan Penggugat yang dipersoalkan dalam perkara aquo adalah perihal "PERBUATAN MELAWAN HUKUM" dengan tuntutan "Akta Jual Beli tanggal 20 NOPEMBER 1987 Nomor : 580/195/BDG/ JB/X1/1987" yang dibuat oleh dan dihadapan WIRATNI AHMADI, SH, Notaris/PPAT di Kota Bandung (Turut Tergugat I) antara H. ADO DOHIRI SAEFULLOH sebagai "PENJUAL" dengan IMAN SETIADI (Tergugat I) selaku "PEMBELI" atas sebidang tanah yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No.780/Kel.Sukarasa, Gambar Situasi Nomor: 3049/1987 tanggal 14 Desember 1987, seluas 8.590 M2 (Delapan ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Wilayah Bojonegara, Kecamatan Sukasari, Kelurahan Sukarasa, dan setempat dikenal dengan nama "BLOK TAMBLOK/LENGKENG tertulis atas nama H. ADO DOHIRI SAEFULLOH;
- Bahwa pada Tahun 1988 Sdr. IMAN SETIADI (Tergugat I) menjual sebidang tanah yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No.780/Kel.Sukarasa, Gambar Sitausi Nomor 3049/1987 tanggal 14 Desember 1987, seluas 8.590 M2 (Delapan ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Wilayah Bojonegara, Kecamatan Sukasari, Kelurahan Sukarasa, dan setempat dikenal dengan nama "BLOK TAMBLOK/ LENGKENG" tertulis atas nama H.ADO DOHIRI SAEFULLOH yang telah dibaliknama menjadi atas nama IMAN SETIADI (Tergugat I) dan juga telah merubah Sertifikat Hak Milik Nomor : 780/Kel.Sukarasa menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1735/Kel.Sukarasa, Gambar Situasi Nomor: 3049/

Halaman 37 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

1987 tanggal 14 Desember 1987, Luas 8.590 M2 (Delapan ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) kepada AFIH TANUWIDJAJA berdasarkan dan sebagaimana nyata dari Akta Jual Beli Nomor : 1031/120/BDG/JB/V/1988 tanggal 30 Mei 1998 yang dibuat oleh dan dihadapan WIRATNI AHMADI, SH Notaris/PPAT di Kota Bandung (Turut Tergugat I) antara IMAN SETIADI (Tergugat I) selaku PENJUAL dengan AFIH TANUWIDJAJA selaku PEMBELI;

- Bahwa selanjutnya pada tahun 1989 Sdr.AFIH TANUWIDJAJA melakukan Jual-beli terhadap sebidang tanah yang diuarikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 1735/Kel.Sukarasa, Gambar Situasi Nomor: 3049/1987 tanggal 14 Desember 1987, Luas 8.590 M2 (Delapan ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Sukasari, Kelurahan Sukarasa kepada NY.LIES HARJATI (Tergugat IV) dan SOFYAN KURNIAWAN (Tergugat III) berdasarkan dan sebagaimana nyata dari Akta Jual Beli Nomor: 28/-/1989 tanggal 10 April 1989 yang dibuat oleh dan dihadapan NETTY TJANDRANIA, S.H. Notaris/PPAT di Kota Bandung antara AFIH TANUWIDJAJA selaku PENJUAL dengan NY. LIES HARJATI (Tergugat IV) dan SOFYAN KURNIAWAN (Tergugat III) selaku PEMBELI;
- Bahwa lalu kemudian Sdr. AFIH TANUWIDJAJA dengan Sdr. SUNARSO GUNAWAN (Tergugat II) dan SOFIAN KURNIAWAN (Tergugat III) melakukan Pengikatan Jual Beli atas sebidang tanah yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 1735/Kel.Sukarasa, Gambar Situasi Nomor: 3049/1987 tanggal 14 Desember 1987, Luas 8.590 M2 (Delapan ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Sukasari, Kelurahan Sukarasa berdasarkan dan sebagaimana nyata dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 50 tanggal 22 Nopember 1989 yang dibuat oleh dan dihadapan NETTY TJANDRANIA, S.H. Notaris/PPAT di Kota Bandung antara AFIH TANUWIDJAJA selaku BAKAL PENJUAL dengan SUNARSO GUNAWAN (Tergugat II) dan SOFYAN KURNIAWAN (Tergugat III) selaku BAKAL PEMBELI;
- Bahwa kemudian SOFYAN KURNIAWAN (Tergugat III) dalam kedudukannya selaku Direktur Utama PT. SARIJADI INDAH COTTAGE pada tanggal 21 Desember 1989 mengajukan Permohonan Lokasi dan Izin Pembebasan Tanah seluas 8.590 M2 ( $\pm$  0.859 HA) yang akan dipergunakan untuk pembangunan "COTTAGE" di atas tanah Hak Milik Nomor: 1735/Kel.Sukarasa kepada WALI-KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II BANDUNG berdasarkan dan sebagai-mana nyata dari Suratnya Nornor: 01/SIC/DIR/XII/89 tanggal 21 Desember 1989;
- Bahwa atas Permohonan dari Sdr. SOFYAN KURNIAWAN (Tergugat III)

Halaman 38 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

selaku Direktur Utama PT. SARIJADI INDAH COTTAGE selanjutnya WALI-KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II BANDUNG pada tanggal 11 April 1990 telah mengeluarkan/menerbitkan Surat Nomor: 593.82/1840-Pertanahan ; Perihal Rekomendasi dan Izin Pembebasan Tanah atas nama PT. SARIJADI INDAH COTTAGE kepada Bapak GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I PROPINSI JAWA BARAT Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA BARAT.

- Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak tanggal 26 April 1990 yang ditandatangani oleh NY. LIES HARJATI (Tergugat IV), SOFYAN KURNIAWAN (Tergugat III) dan SUNARSO GUNAWAN (Tergugat II) yang telah diketahui oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung dan juga telah diregister dengan Nomor : 580.1/147/KP/1990 tanggal 26 April 1990 yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung ub. Kepala Seksi H.H.T telah melepaskan sebidang tanah Hak Milik/Adat yang dikuasai oleh saya kepada PT. SARIJADI INDAH COTTAGE dengan pembayaran ganti rugi sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan menyerahkan:
  - a. Asli Sertifikat Hak Milik Nomor: 1735/Kel.Sukarasa atas nama AFIH TANUWIDJAJA;
  - b. Asli Akta Jual Beli tanggal 10 April 1989 Nomor: 28/1989;
  - c. Asli Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 22 Nopember 1989 Nomor 50;
- Bahwa atas dasar tersebut di atas maka Kepala Kantor Pertanahan Kota madya Bandung ub.Kepala Seksi HHT dalam Suratnya kepada PT. SARIJADI INDAH COTTAGE Nomor 500/719/KP/1990 tanggal 8 Juni 1990 ; telah menyampaikan dan memberikan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya atas Pelepasan Hak atas tanah seluas 8.590 M2 kepada sebidang tanah yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1735/Kel.Sukarasa, Gambar Situasi Nomor: 3049/1987 tanggal 14 Desember 1987^ Luas 8.590 M2 (Delapan ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi); terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Sukasari, Kelurahan Sukarasa kepada NY.LIES HARJATI (Tergugat IV) dan SOFYAN KURNIAWAN (Tergugat III) berdasarkan dan sebagaimana nyata dari Akta Jual Beli Nomor: 28/-/1989 tanggal 10 April 1989 yang dibuat oleh dan dihadapan NETTY TJANDRANIA, S.H. Notaris/PPAT di Kota Bandung;
- Bahwa dengan demikian untuk jelas terangnya perkara ini haruslah mengikut-sertakan Pihak AFIH TANUWIDJAJA selaku "PENJUAL" atas sebidang tanah yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 1735/Kel.Sukarasa, Gambar Situasi Nomor: 3049/1987 tanggal 14

Halaman 39 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

Desember 1987, Luas 8.590 M2 (Delapan ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi); terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Sukasari, Kelurahan Sukarasa ; berdasarkan dan sebagaimana nyata dari Akta Jual Beli Nomor: 28/-/1989 tanggal 10 April 1989 yang dibuat oleh dan dihadapan NETTY TJANDRANIA, S.H. Notaris/PPAT di Kota Bandung, Pihak NETTY TJANDRANIA, S.H. selaku Notaris/PPAT yang membuat Akta Jual Beli Nomor 28/-/1989 tanggal 10 April 1989 dan Akta Pengikatan Jual Beli No.50 tanggal 22 Nopember 1989 dan juga pihak PT.SARIJADI INDAH COTTAGE yang telah menerima Pelepasan Hak atas tanah serta PEMERINTAH R.I. Cq. GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I JAWA BARAT Cq. WALIKOTA MADYA KEPALA DAERAH TINGKAT II BANDUNG selaku Pihak yang telah memberikan Rekomendasi Persetujuan Lokasi dan Izin Pembebasan Tanah tersebut di atas sebagai Pihak-pihak dalam perkara ini akan tetapi ternyata Para Penggugat tidak menarik AFIH TANUWIDJAJA, NETTY TJANDRANIA, S.H. dan PT.SARIJADI INDAH COTTAGE sebagai Pihak Tergugat dan Turut Tergugat dalam perkara aquo maka gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak karenanya gugatan Para Penggugat ini haruslah dinyatakan "TIDAK DAPAT DITERIMA" (Niet Onvankelijk Verklaard). Vide Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menyatakan bahwa : "Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil tidak dapat diterima;

### DALAM POKOK PERKARA

Bahwa namun apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, sehingga tetap harus memeriksa pokok perkara (MATERI) gugatan Para Penggugat, maka dalam hal ini Tergugat V berpegang pada pendirian hukumnya berdasarkan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa seluruh hal-hal atau dalil-dalil Tergugat V dalam bagian Eksepsi di atas adalah termuat dan menjadi satu kesatuan (Mutatis Mutandis) dengan dalil-dalil Tergugat V dalam pokok perkara;
2. Bahwa dengan demikian pula Tergugat V dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya karena dalil-dalil tersebut selain tidak benar adalah juga tidak berdasar hukum sama sekali, kecuali hal-hal yang diakui Tergugat V secara tegas dan bulat;
3. Bahwa benar dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya point 1 sampai dengan point 5 yang menyatakan "Bahwa H. ADO DOHIRI SAEFULLOH (Almarhum) telah menikah dengan 2 (dua) orang perempuan yang bernama NY. Hj. SITI SAONAH (Almarhumah) isteri ke-satu serta NY.Hj.SITI AMINAH (Almarhumah) isteri ke-dua dan tidak memiliki keturunan/anak, selanjutnya

Halaman 40 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

H.ADO DOHIRI SAEFULLOH meninggal pada tanggal 08 Nopember 1998 di Bandung, lalu kemudian NY.Hj.SITI SAONAH (isteri ke-satu) meninggal pada tahun 1996, dan sedangkan NY.Hj.SITI AMINAH (isteri kedua) meninggal pada tahun 2010 di Bandung;

4. Bahwa Tergugat V menolak tegas dalil Para Penggugat dalam gugatannya point 6 dan 7 dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:  
Bahwa Para Ahli Waris Kesamping (Horizontal) dari H.ADO DOHIRI SAEFULLOH (Almarhum) dan NY.Hj.SITI SAONAH (Almarhumah) isteri ke-satu serta NY.Hj.SITI AMINAH (Almarhumah) isteri ke-dua yang semasa hidupnya bertempat tinggal terakhir di Bandung adalah AHLI WARIS H.ADO DOHIRI SAEFULLOH (Almarhum), berdasarkan dan sebagaimana nyata dari PENETAPAN Pengadilan Agama Bandung Nomor : 0296/Pdt.P/2013/PA.Bdg tanggal 23 Oktober 2013 dan sedangkan PENETAPAN WARIS Ahli Waris NY.Hj.SITI SAONAH (Almarhumah) isteri ke-satu serta NY. Hj. SITI AMINAH (Almarhumah) isteri ke-dua dari H.ADO DOHIRI SAEFULLOH (Almarhum) adalah PENETAPAN Pengadilan Agama Bandung Nomor.305/Pdt.P/2013/ PA.Bdg tanggal 11 Nopember 2013;
5. Bahwa benar dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya point 8 yang menyatakan : "Bahwa Almarhum H. ADO DOHIRI SAEFULLOH dan NY. Hj. SITI SAONAH (Almarhumah) isteri ke-satu serta NY.HJ.SITI AMINAH (Almarhumah) Isteri ke-dua menlnggalkan harta warisan berupa sebidang tanah yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 780/Kel.Sukasara, Gambar Situasi tanggal 13 Oktober 1980 Nomor : 2650/1980, Luas 11.294 M2 (sebelas ribu dua ratus sembilan puluh empat meter persegi) terletak di Propinsi Jawa Barat, Kecamatan Sukasari, Kelurahan Sukarasa dan setempat dikenal dengan nama BLOK TAMBLOG tertulis dan tercatat atas nama H. ADO DOHIRI SAEFULLOH yang kemudian berubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1735/Kel.Sukasara, Gambar Situasi tanggal 15 Desember 1987 Nomor 3049/1987 seluas 8.590 M2 (Delapan ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Propinsi Jawa Barat, Wilayah Bojonegara, Kota Bandung, Kecamatan Sukasari, Kelurahan Sukarasa, dan setempat dikenal dengan nama Jl. Prof. Drg. Suriasumantri tertulis dan tercatat atas nama H. ADO DOHIRI SAEFULLOH";
6. Bahwa benar dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya point 9 sampai dengan 12 yang menyatakan "Bahwa H. ADO DOHIRI SAEFULLOH mempunyai pinjaman sejumlah uang kepada Sdr. IMAN SETIADI (Tergugat I) sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan syarat-syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh H.ADO DOHIRI SAEFULLOH" antara lain sebagai berikut:

Halaman 41 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bunga pinjaman sebesar 5% (lima persen) per bulannya dari nilai pinjaman H.ADO DOHIRI;
- b. DP (down payment) sebesar 5% (lima persen) yang diambil/dihitung dari jumlah keseluruhan nilai pinjaman;
- c. Jangka waktu pinjaman yang disepakati adalah jangka waktu selama 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal penerimaan uang pinjaman;

Bahwa penerimaan atas sejumlah pinjaman H.ADO DOHIRI SAEFULLOH dari IMAN SETIADI (Tergugat I) telah lebih dahulu dipotong secara langsung DP (Down Payment) sebesar 5% (lima persen) yaitu sebesar Rp. 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus rupiah) sehingga jumlah pinjaman yang diterima oleh H.ADO DOHIRI SAEFULLOH hanya sebesar Rp. 237.000.000,- (dua ratus tiga puluh tujuh juta rupiah);

7. Bahwa selanjutnya Tergugat V menolak tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam point 13 sampai dengan point 14 dengan alasan-alasan hukum hukum sebagai berikut:

- Bahwa dalam Akta Jual Beli Nomor: 580/195/BDG/JB/XI/1987 tanggal 20 Nopember 1987 yang dibuat oleh dan dihadapan WIRATNI AHMADI, S.H. Notaris/PPAT di Kota Bandung (Turut Tergugat I) antara H. ADO DOHIRI SAEFULLOH selaku "PENJUAL" dengan IMAN SETIADI (Tergugat I) selaku "PEMBELI" atas sebidang tanah yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 780/Kel.Sukarasa, Gambar Situasi Nomor: 3049/1987 tanggal 14 Desember 1987, seluas 8.590 M2 (Delapan ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Wilayah Bojonegara, Kecamatan Sukasari, Kelurahan Sukarasa, dan setempat dikenal dengan nama "BLOK TAMBLOK/LENGKENG"; tertulis atas nama H. ADO DOHIRI SAEFULLOH;
- Bahwa atas dasar Akta Jual Beli Nomor: 580/195/BDG/JB/XI/1987 tanggal 20 Nopember 1987 yang dibuat oleh dan dihadapan WIRATNI AHMADI, S.H. Notaris/PPAT di Kota Bandung (Turut Tergugat I) selanjutnya IMAN SETIADI (Tergugat I) mengajukan Permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung (Turut Tergugat II) untuk merubah dan membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 780/Kel.Sukarasa, Gambar Situasi Nomor: 3049/1987 tanggal 14 Desember 1987, seluas 8.590 M2 (Delapan ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Wilayah Bojonegara, Kecamatan Sukasasi, Kelurahan Sukarasa, setempat dikenal dengan nama "BLOK TAMBLOK/ LENGKENG" dari atas nama H. ADO DOHIRI SAEFULLOH menjadi atas nama IMAN

Halaman 42 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

SETIADI (Tergugat I);

- Bahwa selanjutnya juga Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung (Turut Tergugat II) merubah Sertifikat Hak Milik Nomor 780/Kel.Sukasara, Gambar Sitausi Nomor: 3049/1987 tanggal 14 Desember 1987, seluas 8.590 M2 (Delapan ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Wilayah Bojonegara, Kecamatan Sukasari, Kelurahan Sukarasa, setempat dikenal dengan nama "BLOK TAMBLOK/ LENGKENG" menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1735/Kel.Sukasara, Gambar Situasi Nomor 3049/1987 tanggal 14 Desember 1987, Luas 8.590 M2 (Delapan ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Propinsi Jawa Barat, Wilayah Bojonegara, Kecamatan Sukasari, Kelurahan Sukarasa tertulis dan tercatat atas nama IMAN SETIADI (Tergugat I);
- Bahwa terhadap Akta Jual Beli Nomor : 580/195/BDG/JP/XI/1987 tanggal 20 Nopember 1987 yang dibuat oleh dan dihadapan WIRATNI AHMADI, S.H. Notaris/PPAT di Kota Bandung (Turut Tergugat I) antara H.ADO DOHIRI SAEFULLOH selaku "PENJUAL" dengan IMAN SETIADI (Tergugat I) selaku "PEMBELI" atas sebidang tanah yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 780/Kel.Sukasara, Gambar Sitausi Nomor : 3049/1987 tanggal 14 Desember 1987, seluas 8.590 M2 (Delapan ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Wilayah Bojonegara, Kecamatan Sukasari, Kelurahan Sukarasa, dan setempat dikenal dengan nama "BLOK TAMBLOK/LENGKENG" tertulis atas nama H. ADO DOHIRI SAEFULLOH telah "DIBATALKAN" berdasarkan dan sebagaimana nyata dari Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum (inkracht) Putusan Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung Nomor : 159/Pdt/G/1997/PN.Bdg tanggal 21 Agustus 1997 maka dengan demikian "TIDAK MEMPUNYAI DASAR DAN KEKUATAN HUKUM" sebagai dasar dalil gugatan Para Penggugat;
- Bahwa lalu kemudian pada tanggal 30 Mei 1988 melakukan transaksi jual beli atas sebidang tanah yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1735/Kel. Sukarasa, Gambar Situasi Nomor 3049/1987 tanggal 14 Desember 1987, Luas 8.590 M2 (Delapan ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Propinsi Jawa Barat, Wilayah Bojonegara, Kecamatan Sukasari, Kelurahan Sukarasa antara IMAN SETIADI (Tergugat I) selaku "PENJUAL" dengan AFIH TANUWIDJAJA selaku "PEMBELI" berdasarkan dan sebagaimana nyata dari Akta Jual Beli Nomor 1031/120/ BDG/JP/V/1988 tanggal 30 Mei 1988 yang dibuat

Halaman 43 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

- oleh dan dihadapan WIRATNI AHMADI, S.H. Notaris/PPAT di Kota Bandung.
- Bahwa dengan dasar Akta Jual Beli Nomor 1031/120/BDG/JP/V/1988 tanggal 30 Mei 1988 yang dibuat oleh dan dihadapan WIRATNI AHMADI, S.H. Notaris/PPAT di Kota Bandung (Turut Tergugat I) antara IMAN SETIADI (Tergugat I) selaku "PENJUAL" dengan AFIH TANUWIDJAJA selaku "PEMBELI" lalu kemudian Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung (Turut Tergugat II) melakukan proses pembaliknamaan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 1735/Kel.Sukarasa, Gambar Situasi Nomor 3049/1987 tanggal 14 Desember 1987, Luas 8.590 M2 (Delapan ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Propinsi Jawa Barat, Wilayah Bojonegara, Kecamatan Sukasari, Kelurahan Sukarasa dari atas nama IMAN SETIADI (Tergugat I) menjadi atas nama AFIH TANUWIDJAJA;
  - Bahwa selanjutnya Sdr.AFIH TANUWIDJAJA melakukan Jual-beli terhadap sebidang tanah yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 1735/Kel.Sukarasa, Gambar Situasi Nomor 3049/1987 tanggal 14 Desember 1987, Luas 8.590 M2 (Delapan ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Sukasari, Kelurahan Sukarasa kepada NY. LIES HARJATI (Tergugat IV) dan SOFYAN KURNIAWAN (Tergugat III) berdasarkan dan sebagaimana nyata dari Akta Jual Beli Nomor 28/-/1989 tanggal 10 April 1989 yang dibuat oleh dan dihadapan NETTY TJANDRANIA, S.H. Notaris/PPAT di Kota Bandung antara AFIH TANUWIDJAJA selaku "PENJUAL" dengan NYLIES HARJATI (Tergugat IV) dan SOFYAN KURNIAWAN (Tergugat III) selaku "PEMBELI";
  - Bahwa kemudian Sdr. AFI TANUWIDJAJA dengan Sdr. SUNARSO GUNAWAN (Tergugat II) dan SOFIAN KURNIAWAN (Tergugat III) melakukan Pengikatan Jual Beli atas sebidang tanah yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1735/Kel.Sukarasa, Gambar Situasi Nomor: 3049/1987 tanggal 14 Desember 1987, Luas 8.590 M2 (delapan ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Sukasari, Kelurahan Sukarasa berdasarkan dan sebagaimana nyata dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 50 tanggal 22 Nopember 1989 yang dibuat oleh dan dihadapan NETTY TJANDRANIA, S.H. Notaris/PPAT di Kota Bandung antara AFIH TANUWIDJAJA selaku "BAKAL PENJUAL" dengan SUNARSO GUNAWAN (Tergugat II) dan SOFYAN KURNIAWAN (Tergugat III) selaku "BAKAL PEMBELI";

Halaman 44 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

- Bahwa selanjutnya SOFYAN KURNIAWAN (Tergugat III) dalam kedudukannya selaku Direktur Utama PT.SARIJADI INDAH COTTAGE pada tanggal 21 Desember 1989 mengajukan Permohonan Lokasi dan Izin Pem-bebasan Tanah seluas 8.590 M2 ( $\pm$  0.859 HA) yang akan dipergunakan untuk pembangunan "COTTAGE" diatas tanah Hak Milik Nomor 1735/Kel. Sukarasa kepada WALIKOTAMADYA DAERAH TINGKAT II BANDUNG; berdasarkan dan sebagaimana nyata dari Suratnya Nomor: 01/SIC/DIR/XII/ 89 tanggal 21 Desember 1989;
- Bahwa atas dasar Permohonan dari Sdr. SOFYAN KURNIAWAN (Tergugat III) selaku Direktur Utama PT. SARIJADI INDAH COTTAGE selanjutnya WALIKOTAMADYA DAERAH TINGKAT II BANDUNG pada tanggal 11 April 1990 telah mengeluarkan/menerbitkan Surat Nomor: 593.82/1840-Per-tanahan Perihal Rekomendasi dan Izin Pembebasan Tanah atas nama PT.SARIJADI INDAH COTTAGE kepada Bapak GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I PROPINSI JAWA BARAT Cq.KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA BARAT;
- Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak tanggal 26 April 1990 yang ditandatangani oleh NY.LIES HARJATI (Tergugat IV), SOFYAN KURNIAWAN (Tergugat III) dan SUNARSO GUNAWAN (Tergugat II) yang telah diketahui oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung dan juga telah diregister dengan Nomor : 580.1/147/KP/1990 tanggal 26 April 1990 yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung ub.Kepala Seksi H.H.T telah melepaskan sebidang tanah Hak Milik/Adat yang dikuasai oleh saya kepada PT. SARUADI INDAH COTTAGE dengan pembayaran ganti rugi sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan menyerahkan;
  - a. Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1735/Kel.Sukarasa atas nama AFIH TANUWIDJAJA;
  - b. Asli Akta Jual Beli tanggal 10 April 1989 Nomor: 28/1989;
  - c.Asli Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 22 Nopember 1989 Nomor :50;
- Bahwa Tergugat V juga menolak tegas dalil Para Penggugat dalam point 18 dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:
  - Bahwa terhadap harta peninggalan Almarhum H. ADO DOHIRI SAEFULOLOH yaitu sebidang tanah seluas 8.590 M2 (delapan ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) sebagaimana nyata diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 780/Kel.Sukarasa yang kemudian berubah

Halaman 45 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

menjadi Sertifikat Hak Milik No. 1735/Kel.Sukarasa yang kemudian lagi berubah menjadi Sertifikat Hak Milik No.2355/Kel.Sukarasa sejak semula sampai dengan saat ini masih dikuasai oleh seluruh Ahli Waris Almarhum H. ADO DOHIRI SAEFULLOH dalam hal Para Penggugat dan Tergugat V serta Ahli Waris dari NY.Hj.SITI SAONAH (Almarhumah) isteri ke-satu dan juga NY. Hj. SITI AMINAH (Almarhumah) isteri ke-dua dari Almarhum H. ADO DOHIRI SAEFULLOH;

- Bahwa justru Tergugat V selalu berkordinasi dengan Para Penggugat terhadap harta peninggalan Almarhum H.ADO DOHIRI SAEFULLOH dan juga Tergugat V selalu memperhatikan hak-hak daripada Para Penggugat dan Tergugat tidak ada niat sedikitpun untuk mengakui baik sebagian maupun seluruhnya terhadap harta peninggalan Almarhum H.ADO DOHIRI SAEFULLOH;
- Bahwa dengan demikian tuduhan Para Penggugat kepada Tergugat V atas harta peninggalan Almarhum H.ADO DOHIRI SAEFULLOH menjadi tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali.
- Bahwa Tuntutan Para Penggugat terhadap Tergugat V dalam gugatannya tidak beralasan dan berdasar hukum sama sekali karenanya mohon dikesampingkan saja;

Berdasarkan seluruh apa yang diuraikan diatas, maka seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya telah terbantah dengan cukup, oleh karena itu mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Perkara ini berkenan menerima dan mempertimbangkan, selanjutnya memutuskan:

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi dari Tergugat V.
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequa et bono*);

Memperhatikan, mengutip dan menerima keadaan-keadaan sebagaimana tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 07 Pebruari 2017, No. 168/Pdt/G/2016/PN.Bdg, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Tergugat V;

Halaman 46 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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 POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 6.626.000,- (enam juta enam ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Pembanding, semula Penggugat IV pada tanggal 21 Pebruari 2017 melalui kuasa hukumnya, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan tersebut di atas, permohonan banding mana telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan patut dan seksama pada tanggal 03 Maret 2017, tanggal 05 April 2017, tanggal 03 Agustus 2017 dan tanggal 04 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa Pembanding, semula Penggugat IV dalam pemeriksaan tingkat banding ini melalui kuasa hukumnya telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 02 Mei 2017 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak lawan dengan patut dan seksama pada tanggal 08 Mei 2017, tanggal 24 Mei 2017, tanggal 27 Mei 2017 dan tanggal 31 Mei 2017;

Menimbang, bahwa Para Terbanding, semula Tergugat II, III dan IV, dalam pemeriksaan tingkat banding ini melalui kuasa hukumnya telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 20 Juni 2017 dan kontra memori banding tersebut pada tanggal 05 Juli 2017 dan tanggal 28 Juli 2017, telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan patut dan seksama;

Menimbang, bahwa kepada pihak-pihak yang berperkara telah diberitahukan adanya kesempatan untuk memeriksa berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat masing-masing pada tanggal 17 Mei 2017, tanggal 18 Mei 2017, tanggal 09 Juni 2017, tanggal 13 Juni 2017, tanggal 14 Juni 2017 dan tanggal 15 Juni 2017;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM;

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

Halaman 47 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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 Pembanding, semula Penggugat IV dalam memori bandingnya telah mengemukakan alasan-alasan banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut terlihat jelas telah berlaku tidak adil, berat sebelah dan tidak fair serta tidak bertindak obyektif, karena Majelis Hakim Tingkat Pertama hanya mempertimbangkan bukti-bukti dari pihak Para Terbanding/Para Tergugat dan tidak memperhatikan serta mempertimbangkan sama sekali bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat IV;
- Bahwa karena Penetapan Ahliwaris tersebut dibuat oleh Pejabat yang berwenang sah menurut hukum, tidak beralasan sama sekali apabila Majelis Hakim Tingkat Pertama merasa ada keragu-raguan untuk produk hukum tersebut;
- Bahwa kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan hubungan hukum antara H. Ado Dohiri dengan Iman Setiadi adalah hubungan hukum Jual Beli bukan hubungan hutang piutang, adalah tidak berdasarkan dengan fakta hukum yang terungkap dimuka persidangan perkara ini;
- Bahwa Akta Jual beli No. 580/195/BDG/JP/1987 tanggal 20 Nopember 1987 dibuat dengan tipu daya oleh Terbanding I/Tergugat I, dimana Jual Beli atau peralihan hak dengan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik H. Ado Dohiri kepada Terbanding I/Tergugat I kemudian kepada Afih Tanuwidjaja, kemudian kepada Terbanding II (Sunarso Gunawan), Terbanding III (Sofyan Kurniawan) dan Terbanding IV (Lies Haryati) adalah jelas tidak sah dan cacat hukum, karena dilakukan dengan tipu daya oleh Terbanding I/Tergugat I dan faktanya tanah milik H. Ado Dohiri sebagaimana tersebut di atas, hingga saat ini sudah hampir 30 tahun sejak dibalik oleh Terbanding I (Iman Setiadi), tanah a quo tetap dikuasai oleh ahli waris H. Ado Dohiri, dengan demikian telah membuktikan bahwa jual beli tersebut tidak memenuhi syarat jual beli yaitu pembayaran dan penyerahan;
- Bahwa berdasarkan bukti P-1, P-2, P-3, P-4 dan P-15 serta keterangan saksi yang dihadirkan oleh Pembanding/Penggugat IV dimuka siding Cucu Sutarsih dan H. Suradi Sutisna, telah terbukti bahwa H. Ado Dohiri Saefulloh tidak pernah menjual kepada Terbanding I/Tergugat I (Iman Setiadi) atas sebidang tanah milik H. Ado Dohiri yang terletak di Propinsi Jawa Barat,

Halaman 48 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Bandung, Kec. Sukasari, Blok Tamblok/Lengkeng, gambar situasi No. 3049/1987 tanggal 14 Desember 1987 seluas 8.590 M2, karena pada kenyataannya uang yang diterima oleh H. Ado Dohiri Saefulloh adalah uang pinjam meminjam, sama sekali bukan jual beli;

- Bahwa tidak benar dan tidak beralasan hukum sama sekali apabila didalilkan oleh Tergugat II, III dan IV bahwa tanah bersertifikat tidak bias lagi di gugat setelah 5 tahun sejak diterbitkannya Sertifikat, karena dalam perkara ini telah diajukan proses gugatan sejak tahun 1990 sebagaimana tercatat dalam register perkara di Pengadilan Negeri Bandung No. 195/Pdt.G/1990/PN.Bdg, oleh karena demikian dalil jawaban Tergugat II, III dan IV haruslah ditolak dan dikesampingkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut Para Terbanding, semula Tergugat II, III dan IV dalam kontra memori bandingnya telah mengemukakan alasan-alasannya yang pada pokoknya mengatakan bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung dalam putusannya jelas sudah tepat dan berdasarkan hukum, karena itu keberatan Pembanding (semula Penggugat IV) dalam memori bandingnya jelas tidak berdasarkan hukum dan haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara, telah dianggap termaktub dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding, setelah memeriksa dengan seksama berkas perkara yang bersangkutan, yang terdiri dari Berita Acara Pemeriksaan Peradilan tingkat pertama, surat-surat bukti dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 07 Pebruari 2017, Nomor 168/Pdt/G/2016/PN.Bdg, memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah mencermati keberatan Pembanding semula Penggugat IV dalam memori bandingnya tersebut dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama, menurut pendapat Majelis Hakim tingkat banding, materi keberatan tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar, sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan perkara a quo sudah tepat

Halaman 49 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/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

dan benar, sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 07 Pebruari 2017, No. 168/Pdt/G/2016/PN.Bdg, yang dimohon pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut, haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Penggugat IV tetap berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura serta pasal-pasal dari Peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding, semula Penggugat IV;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 07 Pebruari 2017, No. 168/Pdt.G/2016/PN.Bdg, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding, semula Penggugat IV untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000.00,-(seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat pada hari Rabu, tanggal 18 Oktober 2017, oleh Kami: **KAREL TUPPU, S.H.,M.H.** sebagai Ketua Majelis dengan **H. DJOHAN AFANDI, S.H.,M.H.** dan **DALIZATULO ZEGA, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 28 Agustus 2017, No. 387/Pen/Pdt/2017/PT.Bdg, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 02 Nopember 2017 dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Para Hakim-Hakim Anggota dan **TOLOPAN BANJARNHOR, S.H.** sebagai Panitera Pengganti, tanpa hadirnya pihak-pihak yang berperkara.-

Halaman 50 dari 51 halaman putusan Nomor 387/PDT/2017/PT.BDG.



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

**Hakim Anggota,**

**Hakim Ketua,**

**H. DJOHAN AFANDI, S.H.,M.H.**

**KAREL TUPPU, S.H.,M.H.**

**DALIZATULO ZEGA, S.H.**

**Panitera Pengganti,**

**TOLOPAN BANJARNAHOR, S.H.**

**Biaya perkara:**

- Meterai	Rp. 6.000,-
- Redaksi putusan	Rp. 5.000,-
- Pemberkasan	Rp.139.000,-
Jumlah	Rp.150.000,-