



**PUTUSAN**

**Nomor 29/PDT/2025/PT BDG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **IMAS DEDEH**, Tempat tanggal lahir di Bandung, 2 Januari 1960, Perempuan, Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Kp. Pesantren RT 001 RW 006 Desa Sukamukti, Kecamatan Katapang, Kabupaten Bandung;
  2. **DADAH FARIDAH**, Tempat tanggal lahir di Bandung 5 November 1962, Perempuan, Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Kp. Rancasabir RT 001 RW 001 Desa Malakasari, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung;
  3. **Almarhum USIN MAKSURI** dalam hal ini diwakili anak kandungnya/Ahli Warisnya yaitu :
    - 3.1. **ERPIN FERDIAN**, Tempat tanggal lahir di Bandung, 8 April 1987, Laki-laki, Wiraswasta, beralamat di Komplek Bojongmalaka Blok G 5 No.69 Jalan Melon 3 RT 004 RW 016, Desa Bojongmalaka, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung;
    - 3.2. **RIDWAN PURNAMA**, Tempat tanggal lahir di Bandung, 29 November 1992, Laki-laki, Karyawan Swasta, beralamat di Perum Bentang Padalarang Regency Blok D 11 No.12 RT 010 RW 024, Desa Jayamekar, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat;
  4. **IWAN SETIAWAN, S.A.P.**, Tempat tanggal lahir di Bandung, 11 Maret 1974, Laki-laki, Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Bojongmalaka Indah Blok H1/63 RT 006 RW 016 Desa Bojongmalaka, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung,
- Semuanya anak kandung dan Ahli waris dari H MAKSURI Bin

*Halaman 1 dari 15 halaman putusan Nomor 29/PDT/2025/PT BDG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H.MANSOR dengan Hj. SUNDIYAH Binti H. SAMSURI berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Soreang Nomor : 23/Pdt.P/2023/PA.Sor, tanggal 7 Februari 2023, dalam hal ini diwakili kuasanya yakni M. Lukman Chakim, S.H, M.H, Wijanarko, SH, Heri Yanuar Pribadi, S.H. dan Aprian Setiawan, S.H., M.H; para Advokat / Penasihat Hukum pada "WALUYA Law Firm", berkantor Grand Asia Afrika Residence, Ruko A 06 Jalan Karapitan No.1 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 November 2024, sebagai Para Pembanding semula Para Penggugat;

L a w a n :

1. **H. DUDI HARTAMAN**, Pengusaha Perumahan Ranca Bayongbong Indah, beralamat di Jalan Rancakasiat No.30 Bojongwaru, Desa Rancamulya, Kecamatan Pameungpeuk, Kabupaten Bandung, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya Alvin Wijaya Kesuma, S.H., M.H. dan Dimas Putranto Widodo, S.H. yang berkantor di Jalan Pasirluyu Timur Nomor 155-157, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2024, sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
2. 1. **IRMAN** yang beralamat di Kp. Cigentur RT 03 RW 09, Desa Batukarut, Kecamatan Arjasari, Kabupaten Bandung;  
2. **IRWAN** yang beralamat di Kp. Cigentur RT 03 RW 09, Desa Batukarut, Kecamatan Arjasari, Kabupaten Bandung;  
Keduanya selaku Ahli Waris Almarhum RUSMAYA/ Carik, sebagai Terbanding II semula Tergugat II;
3. **H. DADANG**,beralamat di Kp.Cupu RT 01 RW 08, Desa Rancamanyar,Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, sebagai Terbanding III semula Tergugat III;
4. **ASEP YUSUF**, beralamat di Kp.Nusa RT 01 RW 14, Desa Rancamanyar. Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya Alvin Wijaya Kesuma, S.H., M.H. dan Dimas Putranto Widodo, S.H. yang berkantor di Jalan Pasirluyu

*Halaman 2 dari 15 halaman putusan Nomor 29/PDT/2025/PT BDG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur Nomor 155-157, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2024, sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV;

5. **SEMBIRING**, beralamat di Kp.Ciodeng No.11 RT 001 RW 008, Desa Bojongmalaka, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, sebagai Terbanding V semula Tergugat V;
6. **KEPALA DESA RANCAMULYA**, beralamat di Jl. Rancakasiat, Desa Rancamulya, Kecamatan Pameungpeuk, Kabupaten Bandung, sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;
7. **KEPALA DESA RANCAMANYAR**, beralamat di Jl.Bojongkukun, Desa Rancamanyar, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;
8. **KEPALA DESA BATUKARUT**, beralamat di Jl Arjasari-Banjaran, Kecamatan Arjasari, Kabupaten Bandung, sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 29/PDT/2025/PT BDG tanggal 14 Januari 2025 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 29/PDT/2025/PT BDG tanggal 14 Januari 2025;
3. Surat Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 14 Januari 2025 Nomor 29/PDT/2025/PT BDG tentang Penetapan Hari Sidang;
4. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Blb tanggal 18 November 2024;

## TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Blb tanggal 18 November 2024

*Halaman 3 dari 15 halaman putusan Nomor 29/PDT/2025/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 amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum para Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp.2.062.000,00 (dua juta enam puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Blb diucapkan pada tanggal 18 November 2024, dengan dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat IV, dan Tergugat II, III dan V serta Turut Tergugat I, II dan III tidak hadir diberitahukan melalui surat tercatat pada tanggal 21 November 2024, kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 November 2024 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Blb Jo Nomor 61/Pdt.BD/2024/PN Blb tanggal 2 Desember 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat dan kepada Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat melalui surat tercatat kepada Tergugat I, III, IV masing-masing tanggal 17 Desember 2024, kepada Tergugat II dan Turut Tergugat III masing-masing tanggal 11 Desember 2024 dan kepada Tergugat V dan Turut Tergugat II masing-masing tanggal 12 Desember 2024 dan kepada Turut Tergugat I tanggal 17 Desember 2024;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut disertai dengan memori banding tanggal 6 Desember 2024 yang diterima secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 6 Desember 2024 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat dan kepada Para Turut Terbanding

*Halaman 4 dari 15 halaman putusan Nomor 29/PDT/2025/PT BDG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Para Turut Tergugat melalui surat tercatat kepada Tergugat I, III, IV masing-masing tanggal 17 Desember 2024, kepada Tergugat II, Turut Tergugat III masing-masing tanggal 11 Desember 2024, kepada Tergugat V, Turut Tergugat II masing-masing tanggal 12 Desember 2024 dan kepada Turut Tergugat I tanggal 17 Desember 2024, oleh Terbanding I dan Terbanding IV semula Tergugat I dan Tergugat IV telah diajukan kontra memori banding secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 24 Desember 2024 dan kontra memori banding tersebut telah pula disampaikan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat secara elektronik melalui sistem Informasi Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 27 Desember 2024;

Menimbang, bahwa kepada Kuasa Para Pihak telah diberitahukan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) yaitu masing-masing tanggal 29 Desember 2024 dan tanggal 30 Desember 2024;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat pada pokoknya keberatan atas pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Blb tanggal 18 November 2024 sebagaimana diuraikan dalam memori bandingnya dan memohon kepada Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutus perkara ini sebagai berikut:

1. Menyatakan menerima banding dari Para Pembanding;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Klas I A Bale Bandung Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Blb tanggal 18 November 2024;

Mengadili sendiri :

Dalam eksepsi :

*Halaman 5 dari 15 halaman putusan Nomor 29/PDT/2025/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

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV;

Dalam Pokok Perkara:

Primair :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dilekatkan atas obyek sengketa *a-quo* tersebut di atas ;
3. Menyatakan sah milik Para Penggugat sebagai Ahli Waris H.MAKSURI, Obyek Tanah Kohir 1734 Persil 111 S III, seluas 2.830 da / 28.300 M2, yang terletak di Blok Panggung Bojong Waru, Kampung. Bojong Waru RT 03 RW 11, Desa Rancamulya, Kecamatan Pameungpeuk, Kabupaten Bandung atas nama H. MAKSURI, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Jalan Rancakasiat;
  - Sebelah Selatan : Selokan Cacing di ujung barat Pohon Gempol;
  - Sebelah Barat : Tanah Adat milik H.Ida, H.Entin, H.Muhyi dan H.Rokhayah ;
  - Sebelah Timur : Selokan Tengah dan Jalan Rancakasiat;
4. Menyatakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara menguasai tanah Kohir 1734 Persil 111 S III, seluas 28.280 M2, dari keseluruhan luas tanah 28.300 M2, yang terletak di Blok Panggung Bojong Waru, Kampung. Bojong Waru RT 03 RW 11, Desa Rancamulya, Kecamatan Pameungpeuk, Kabupaten Bandung milik Para Penggugat, tanpa hak dan dengan cara melawan hukum;
5. Menghukum Para Tergugat dan atau siapapun yang mendapatkan hak untuk menguasai, mendiami dan atau mengelola obyek tanah yang dikuasai oleh para Tergugat untuk menyerahkan tanah Kohir 1734 Persil 111 S III, seluas 28.280 M2, yang terletak di Blok Panggung Bojong Waru, Kampung Bojong Kampung. Bojong Waru RT 03 RW 11, Desa Rancamulya, Kecamatan Pameungpeuk, Kabupaten Bandung dan bangunan yang berdiri di atasnya kepada PARA PENGGUGAT seketika setelah putusan ini

Halaman 6 dari 15 halaman putusan Nomor 29/PDT/2025/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)



dibacakan dalam keadaan kosong, baik dan tanpa beban dan tanpa syarat apapun juga;

6. Mengukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil kepada Para Penggugat, akibat penguasaan obyek tanah milik Para Penggugat sebesar Rp.19.250.000.000 (Sembilan belas milyar dua ratus lima puluh juta rupiah ) dengan perincian sebagai berikut :
  - Tergugat I sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)
  - Tergugat II sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
  - Tergugat III sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
  - Tergugat IV sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);
  - Tergugat V sebesar Rp. 50.000.000,- ( lima puluh juta rupiah);
7. Menyatakan surat keterangan tanah/ warkah yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I atas obyek tanah Persil 111 S III, yang terletak di Blok Panggung Bojong Waru, Kampung. Bojong Waru RT 03 RW 11, Desa Rancamulya, Kecamatan Pameungpeuk, Kabupaten Bandung, untuk kepentingan para Tergugat adalah tidak sah dan batal demi hukum;
8. Menghukum Turut Tergugat I agar mencatat hak kepemilikan persil-persil tanah sawah dan tanah darat sebagaimana tercatat dalam Kohir 1734 atas nama H. MAKSURI di dalam Daftar Buku Tanah ( Buku C Desa) Desa Rancamulya, Kecamatan Pameungpeuk, Kabupaten Bandung;
9. Menghukum Turut Tergugat II, agar memindahkan catatan Kohir 1734 atas nama H. MAKSURI dari catatan Buku C Desa Rancamulya, Kecamatan Pameungpeuk, Kabupaten Bandung ke Buku C Desa Rancamulya, Kecamatan Pameungpeuk, Kabupaten Bandung;
10. Menghukum Turut Tergugat III, agar melepaskan klaim atas Persil 111 S III yang terletak di Blok Panggung Bojong Waru, Kampung. Bojong Waru RT 03 RW 11, Desa Rancamulya, Kecamatan Pameungpeuk, Kabupaten Bandung, seluas 5.194 M2, yang dikelola

*Halaman 7 dari 15 halaman putusan Nomor 29/PDT/2025/PT BDG*



oleh TERGUGAT II, sebagai tanah Carik Desa Batukarut, Kecamatan Arjasari, Kabupaten Bandung;

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari apabila para Tergugat lalai atau enggan memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan dalam perkara ini dibacakan sampai dengan Para Tergugat mengosongkan dan menyerahkan kepada Para Penggugat obyek Tanah Sawah Persil 111 S III, seluas 2.830 da / 28.300 M2, yang terletak di Blok Panggung Bojong Waru, Kampung. Bojong Waru RT 03 RW 11, Desa Rancamulya, Kecamatan Pameungpeuk, Kabupaten Bandung dalam keadaan baik dan tanpa beban apapun;
12. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh kepada putusan ini;
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara;  
SUBSIDER :

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Bandung berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding I dan Terbanding IV semula Tergugat I dan Tergugat IV pada pokoknya sependapat dan mendukung pertimbangan hukum *Judex Factie* Tingkat Pertama sebagaimana termuat selengkapnya dalam Putusan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Blb, oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menolak permohonan dan memori banding dari Para Pemanding semula Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Blb tanggal 18 November 2024;
3. Menghukum Para Pemanding semula para Penggugat untuk membayar segala biaya perkara;

Atau

Halaman 8 dari 15 halaman putusan Nomor 29/PDT/2025/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jika Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Blb tanggal 18 November 2024, memori banding dari Kuasa para Pembanding semula para Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding I, IV semula Tergugat I, IV, Pengadilan Tinggi memyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama didasarkan pada eksepsi yang diputus bersama-sama dengan pokok perkara yakni menerima eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat IV atas dasar eksepsi kurang pihak karena Tergugat I dan Tergugat IV memperoleh tanah tersebut atas dasar jual beli dari penjual bernama ASEP MU"MIN (bukti T I dan TVI-6) melalui Akta Jual Beli Nomor 21/ 2023 tanggal 1 Maret 2024 yang dibuat oleh PPAT Diana Dewi, SH dimana tanah tersebut berasal dari Persil 111. S.III, Blok Bojongwaru, Kohir Nomor 1198/3405 seluas 4908 m2 (empat ribu sembilan ratus delapan meter persegi);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T I dan T IV – 8, Majelis Hakim memperoleh fakta bahwa Tergugat IV membeli sebagian tanah obyek sengketa tersebut dari penjual bernama Hj AISYAH melalui Akta Jual Beli Nomor 80/ 2017 tanggal 20 September 2017 yang dibuat oleh PPAT Fitri Farida Hidayat, SH dimana tanah tersebut berasal dari tanah milik adat Persil 111. S.III, Blok Panggung, Kohir Nomor 1199/3406 seluas 7600 m2 (tujuh ribu enam ratus meter persegi);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T I dan T IV – 9, Majelis Hakim memperoleh fakta bahwa Tergugat IV membeli sebagian tanah obyek sengketa tersebut dari penjual bernama Hj AISYAH melalui Akta Jual Beli Nomor 81/ 2017 tanggal 20 September 2017 yang dibuat oleh PPAT

*Halaman 9 dari 15 halaman putusan Nomor 29/PDT/2025/PT BDG*



Fitri Farida Hidayat, SH, dimana tanah tersebut berasal dari Persil 111. S.II, Blok Panggung, Kohir Nomor 897/2700 seluas 7600 m2 (tujuh ribu enam ratus meter persegi) dan saat ini sudah dibangun perumahan oleh Bayongbong dan sebagian lagi sudah ada pembeli yang menempati rumah-rumah tersebut dan untuk tanah yang dikuasai Tergugat IV telah dijual kepada pengembang lain;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan fakta-fakta tersebut di atas dikaitkan dengan Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2020 (SEMA Nomor 10 Tahun 2020 yang menyatakan bahwa “ Jika diajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, karena Penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual beli yang belum bersertifikat atas nama Penjual dan atau jual beli dilakukan di bawah tangan, maka eksepsi tersebut dapat diterima, dan dalam gugatan kepemilikan tanah, Penggugat yang tidak menarik pihak atau para pihak yang berdasarkan hasil pemeriksaan setempat secara nyata menguasai objek sengketa sedangkan Penggugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa pihak atau pihak-pihak tersebut secara nyata menguasai objek sengketa secara permanen atau dengan alas hak, merupakan gugatan kurang pihak, maka Pengadilan Tinggi berpendapat oleh karena Penjual tidak digugat dan pihak yang menguasai dan menempati objek sengketa juga tidak digugat, maka gugatan yang sedemikian adalah kurang pihak sehingga gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya Kuasa Para Pembanding mengutip pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama **DALAM EKSEPSI** sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam putusannya halaman 39 mengatakan sebagai berikut:

*“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap dalil eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat IV tentang gugatan Para Penggugat dalam perkara ini kurang pihak sangatlah beralasan menurut hukum sehingga surat gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak sempurna dikarenakan kurang pihak”,  
Halaman 10 dari 15 halaman putusan Nomor 29/PDT/2025/PT BDG*



terhadap hal tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru menjatuhkan putusan DALAM EKSEPSI : *"Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat IV seluruhnya"*, seharusnya DALAM EKSEPSI : *"Menerima Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat IV karena kurang pihak"* ;

Menimbang, bahwa demikian pula tentang pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama DALAM POKOK PERKARA adalah suatu kekeliruan karena isinya menguraikan pertimbangan hukum mengenai Eksepsi, yang seharusnya pertimbangan hukum mengenai eksepsi tersebut diuraikan dalam judul "DALAM EKSEPSI", sehingga perlu diluruskan sebagaimana di bawah ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam amar putusan pada POKOK PERKARA menyebutkan : *"Menyatakan gugatan Para Pengugat tidak dapat diterima"*; terhadap hal ini Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding meneliti surat-surat bukti dari kedua pihak berperkara, Kuasa Para Pengugat mendalilkan gugatan didasarkan pada bukti awal berupa Letter C/Kohir Nomor 1734 atas nama H. MAKSURI (vide bukti P-2), dimana persil-persil *aquo* merupakan pindahan dari Letter C / Kohir Nomor 586 atas nama MAHAR bin Mair pada tahun 1955 (vide bukti P-3) dan Letter C/Kohir Nomor 1734 tersebut telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 26/1974/C/Bdg tanggal 31 Oktober 1974 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 42/1978/Perd/PTB tanggal 28 Juni 1978 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 945 K/Sip/1981 tanggal 25 Nopember 1981" ( vide bukti P- 5a, P-5b, P-5c ), akan tetapi bukti Letter C/Kohir 1734 tersebut hanya berupa foto kopy dari foto kopy (bukti P-10) dan ternyata kohir dan persilnya telah hilang (vide Memori Banding poin 5) dan obyek tanah milik H. MAKSURI yang tercatat dalam Letter C/Kohir Nomor 1734 yang masuk ke wilayah desa pemekaran yaitu Desa Rancamulya ternyata berbeda dengan Letter C/Kohir asal yang dibeli

*Halaman 11 dari 15 halaman putusan Nomor 29/PDT/2025/PT BDG*



dan diperjualbelikan Para Tergugat yang berasal dari Letter C/Kohir Nomor 1198/3405 persil 111 S.III Bojong Koneng luas 7600 M2 atas nama Karsih dan Letter C Nomor Kohir 1199/3406 persil 111 S.III Bojong Koneng luas 7600 M2 atas nama Ampuh (bukti T I dan T IV – 1) dan Letter C Nomor Kohir 897/2700 persil 111 S.III Bojong Koneng luas 7600 M2) atas nama Nyi Odah binti Omad (bukti T I dan T IV – 2), sehingga antara tanah yang digugat oleh Kuasa Para Penggugat dan tanah yang dibeli dan diperjualbelikan Para Tergugat berasal dari Letter C/Kohir yang berbeda;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan poin 2 Kuasa Para Penggugat mendalilkan bahwa obyek perkara Letter C/Kohir Nomor 1734 ada terdiri dari 8 persil, ada Sawah Kelas III, ada Kelas II dan ada juga tanah darat, maka oleh karena Pembanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan masing-masing letak dari persil tersebut apakah satu kesatuan atau berbeda-beda letak dan batas-batasnya, maka gugatan Kuasa Para Penggugat kabur dan tidak jelas dan oleh karena itu gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa di dalam Kontra Memori Banding dari Kuasa Tegugat I dan Tergugat IV pada pokoknya mendukung dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan memohon agar putusan tersebut dikuatkan, terhadap hal ini Pengadilan Tinggi berpendapat oleh karena Kuasa Para Pembanding tidak dapat membuktikan hak-haknya karena tidak pernah menguasai obyek tanah perkara dan juga tidak dapat menunjukkan masing-masing obyek gugatannya apakah semua persil tersebut satu kesatuan atau terpisah-pisah antara persil yang satu dengan persil lainnya dan mengakui pula bahwa Letter C/Kohir 1743 aslinya telah hilang sehingga pemeriksaan setempat yang dilakukan Majelis Hakim Tingkat Pertama sangat relevan untuk mengetahui obyek perkara mana saja yang digugat yang sebenarnya dan disesuaikan dengan surat-surat bukti yang ada, oleh karenanya Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan yang dikemukakan Kuasa Tegugat I dan Tergugat IV di dalam Kontra Memori Banding tersebut dapat dibenarkan dan beralasan hukum;

*Halaman 12 dari 15 halaman putusan Nomor 29/PDT/2025/PT BDG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan kepada tambahan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka DALAM POKOK PERKARA gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terkait dari keseluruhan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas yang menyatakan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, maka Pengadilan Tinggi perlu memperbaiki mengenai redaksi dalam amar putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Blb tanggal 18 November 2024 tersebut, harus diperbaiki sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan dengan perbaikan, maka para Pembanding semula para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura / Stb Nomor 147/227 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Blb tanggal 18 November 2024 yang dimohonkan banding, dengan perbaikan sekedar mengenai redaksi amar putusan dalam Eksepsi, yang selengkapnya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

*Halaman 13 dari 15 halaman putusan Nomor 29/PDT/2025/PT BDG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima Eksepsi dari Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding IV semula Tergugat IV karena kurang pihak dan kabur;

## DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Para Pengugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Kamis, tanggal 6 Februari 2025 yang terdiri dari Dr.Kristwan Genova Damanik, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua, Sukmayanti, S.H., M.H. dan Poltak Sitorus, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 13 Februari 2025, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Saiful Asnuri, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bale Bandung pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Sukmayanti, S.H., M.H.

Dr. Kristwan Genova Damanik, S.H., M.Hum.

Ttd

Poltak Sitorus, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 14 dari 15 halaman putusan Nomor 29/PDT/2025/PT BDG



Ttd

Saiful Asnuri, S.H.

Perincian Biaya:

- Meterai .....	Rp. 10.000,00,-
- Redaksi .....	Rp. 10.000,00,-
- Proses .....	Rp. 130.000,00,-
Jumlah .....	Rp. 150.000,00,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

**Disclaimer**