



## PUTUSAN

Nomor : 311/PDT.G/2014/PN.BDG

isia

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara - perkara Perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai tersebut dibawah ini dal am perkara antara :

1. RISWOYO ( penggugat I)
2. SEPTIANA WIDAYANTI keduanya suami Isteri Alamat : JL.Dahlia No.  
132 Blok 08 RT.001/RW.008 (dahulu RW.026 ) Desa Rancaekek Kencana  
( dahulu Desa Rancaekek Selatan ) Kabupaten Bandung (dalam hal ini telah memilih domisili hukum yang tetap pada Kantor kuasanya tersebut diatas),dalam hal ini dikuasakan oleh S.MARULI SITUMEANG ,SH.MH.2. UCOK RONANDO PARULIAN TAMBA,SH.MH.3. MUSA DAWIN PANE,SH.MH.4.CHRISMAN DAMANIK A.Md.SH.5.DAHMA N SINAGA,SH. 6.ANTON SAEFUL HID AYAT,SH.Advokat/Pengacara, Konsultan Hukum Calon Advokat,Para Legal /Aktivis” Pada Lembaga Bantuan Hukum dan Advokasi Himpunan Insan Pers Seluruh Indonesia(LBHA HIPSI)Propinsi Jawa Barat alamat : Kantor JL. Wira Angun-Agun No.21(Petra)Kota Bandung HERI PERMANA,SH.M Hum. (Ketua LBHA-HIPSI)Propinsi Jawa Barat DAWIS(Kabid Advokasijberda sarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Maret 2014 selanjutnya disebut sebagai PARA PENGGUGAT;

### LA WAN

1. EKA BURHABUDDIN, Pekerjaan Wirasuwasta dahulu alamat: JL.EKA  
V/16 RT.010/rw.003 ICel. Serdang Kec. Kemayo ran  
Jakarta Pusat keberadaan , Jakarta Pusat,seka rang  
tidak diketahui lagi keberadaanya baik dida lam  
maupun diluar Wilayah hukum Indonesia, selanjutnya  
disebut sebagai TERGUGAT I;
2. YO SOETWAN dahulu Alamat : di Permukiman Singgasana Pradana JL.  
Taruna Negara Timur RT.01/RW.04 Kel. Mekar  
wangi Kec. Bojongloa Kidul Kota Bandung,seka rang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung RI

tidak diketahui lagi keberadaannya baik di- dalam maupun diluar Wilayah hukum Indonesia, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;

3. RIST A,dahulu diketahui alamat dipermukiman Singgasana Paradana.JL

Taruna Negara Timur RT.001/RW.004 Kel.Mekarwangi Kec. Bojongloa Kidul Kota Bandung,sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya baik di dalam maupun diluar Wilayah hukum Indonesia Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III;

4. MAYASARI SOEGIHARTO Notaris/PPAT.alamat ICopo Perniai II Blok

IA No. 13 Kota Bandung,dalam hal ini dikuasakan oleh 1. DR.DJAMAL,SH.M Hum 2.DYAH NURSA NTI,SH.M.Hum, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 06 Agustus 2014 , selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT IV; Z

5. KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL ( BPN) RI CQ Kantor

Badan Pertanahan Kabupaten Bandung , alamat: JL. Raya Soreang Komp. Perkantoran PEMDA Kab.Bandung dalam hal ini dikuasakan oleh YUSANDI,A.TNH.2.METY RATNA KANDIA,SH.MH.

3. CECEP KUSNADI,SH.4.FARID WIDIANTO RO, Keseluruhannya Pegawai Negeri Sipil Pada Kantor Pertanahan Kab. Bandung,berkedudukan di Komplek PEMDA Kab.Bandung Soreang,bersama-sama maupun sendiri-sendiri,berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Agustus 2014, Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT V;

### PENGADILAN NEGERI TERSEBUT



1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung, tertanggal 26 Juni 2014 No.31 l/Pdt.G2014/PN.Bdg, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;
2. Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 07 Agustus 2014/ No.311/ Pdt.G2014/PN.Bdg, tentang penetapan hari Sidang ;
3. Telah membaca berkas perkara dan bukti - bukti lain yang berhubungan dengan perkara ini ;
4. Telah mendengar pula keterangan kedua pihak yang berperkara dipersidangan ;

### **TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Penggugat J *didalam suratnya bantahannya* tertanggal 17 Maret 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung pada tanggal 24 Juli 2014 dibawah register Nomer No.31 l/Pdt.G2014/PN.Bdg,telah mengemukakan hal- hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2009 PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I diperkenalkan oleh seseorang karyawan ( anak buah ) PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I,yang mana kemudian dihubngkan antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I terjalin baik dan saling tukar menukar informasi dibidang bisnis ;
2. Bahwa,sekitar Bulan Maret 2009 PENGGUGAT 1 Membutuhkan uang untuk membeli gudang ( pada waktu itu kebetulan ada bekas pabrik roti yang mau dijual ) guna kepentingan usaha/ bisnis,selanjutnya PENGGUGATI menyampaikan kepada TERGUGAT I perihal utuh dana untuk beli gudang dimaksud, namun TERGUGAT I tidak bisa memenuhi bantuan dana tersebut dan mengusulkan kepada PENGGUGAT I agar menjual tanah milik para PENGGUGAT saja yakni sebidangtanah seluas 1,538 M<sup>2</sup> (seribu lima ratus tiga puluh delapan meter persegi ) setempat terletak dan dikenal di JL. Kaktus Raya , Desa Bojongloa, Kec. Rancaekek , Kab. Bandung , sebagaimana SHM Nomor 2558, NIB 10.14.26.0.05575., surat ukur Nomor : 0015828 tanggal 08 Juli 2008 tercatat pada Kantor Pertanahan Kab. Bandung ( TURUT TERGUGAT II) atas nama RISWOYO , ( untuk selanjutnya dapat disingkat /disebut tanah obyek tererkara ) dengan batas sebagai berikut:



Sebelah Utara : Tanah M.2544 SU. 15/2008

Sebelah Selatan : Tanah Milik Adat ( Yoga);

Sebelah Timur : Tanah Milik Adat ( HJ.EPON )

Sebelah Barat : Jl. Kaktus Raya

esia

3. Bahwa , usul TERGUGAT I agar PENGGUGAT I menjual tanah /obyek aquo milik Para Penggugat ternyata bukannya bermaksud untuk memberikan jalan keluar yakni pinjaman kepada PENGGUGAT I, namun sesungguhnya TERGUGAT I berniat untuk mmemiliki / membeli tanah milik Para Penggugat tersebut , yang mana akhimya antara PENGGUGAT I dan TERGUGAT I pun sepakat jual beli atas / obyek aquo tersebut seharga Rp 200.000.000,-dua ratus juta rupiah );
4. Bahwa terhadap kesepakatan jual beli atas bedang tanah dimaksud TERGUGAT I menyampaikan akan membayar sejumlah Rp 79000.000,- ( tujuh puluh sembilan juta rupiah) sebagai uang muka/ tanda jadi ( down payment),yang mana uang muka tersebut di trasfer oleh TERGUGAT I ke rekening Bank Central Asia ( BCA ) KCU Bandung atas nama PENGGUGAT I( RISWOYO) pada tanggal 16 Maret 2009 sebesar Rp 29.000.000,-( dua puluh sembilan juta rupiah ) dan tanggal 25 Maret 2009 sebesar Rp 50.000.000,-( lima puluh juta rupiah) kemudian TERGUGAT I menyatakan akan melunasi pembayaran atas nama jual beli obyek tanah aquo sebesar Rp 121.000.000,-( seratus dua pulih satu juta rupiah )setelah dilakukan balik nama atas Sertifikat hak milik obyek tanah tersebut yang semula atas nama PENGGUGAT I ( RISWOYO ) menjadi atas nama TERGUGAT I ( EKO BURHANUDDIN );
5. Bahwa atas dasar bujuk rayu dan TERGUGAT I dan didorong adanya har apan segera dapat oleh TERGUGAT I untuk hasilnya dipergunakan PENG GUGAT I membeli gudang(bekas pabrik roti yang saat itu lagi dijual) kemudian PENGGUGAT I percaya begitu saja mengikuti apa yang dikehendaki oleh TERGUGAT I , kemudian PENGGUGAT I dengan bantuan kenalannya mengurus balik nama Sertifikat “tanah obyek terperkara” dengan terlebih dahulu mengurus pembuatan Akta Jual Beli No. 314/RCK/III/2009 tertanggal 05 Maret 2009 yang ditandatangani PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I, dan kemudian di proses sehingga sertifikat tanah



6. Bahwa, setelah balik nama sertifikat tanah obyek perkara selesai ternyata TERGUGAT I tidak juga membayar pelunasan jual beli yang disepakati tersebut, meski telah diminta dan diperingati baik lisan maupun tertulis bahkan kini PENGGUGAT tidak pernah bertemu lagi dengan TERGUGAT I juga komunikasi via handphone pun terputus dan keberadaannya pun tidak diketahui dimana baik di dalam maupun di wilayah hukum Indonesia, atas hal ini PENGGUGAT I merasa kebingungan hal mana baik SHM tanah obyek perkara maupun penguasaan tanah **a quo** ada dalam penguasaan PARA PENGGUGAT, namun PARA PENGGUGAT tidak bisa mendapatkan pembayaran dari jual-beli tanah obyek perkara a quo, yang mana hasil tanah tersebut rencananya untuk dipergunakan membeli gudang, akhirnya gudang tersebut pun “gagal”/tidak dapat dibeli oleh para PENGGUGAT, dan telah terjual (dibeli oleh pihak lain), hal tersebut jelas mengakibatkan kerugian baik secara material maupun immaterial;
7. Bahwa, kemudian dengan mengaku-ngaku sebagai pemilik SHM No. 2558 (SHM telah diubah secara melawan hukum oleh TERGUGAT I dari atas nama PENGGUGAT (RISWOYO) kepada atas nama TERGUGAT I (EKO BURHANUDIN) namun SHM masih berada dibawah penguasaan PARA PENGGUGAT), selanjutnya TERGUGAT I meminjam uang kepada TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang mengaku-ngaku sebagai suami istri, hal ini diketahui oleh PARA PENGGUGAT ketika PARA PENGGUGAT berupaya mencari-cari TERGUGAT I, hal mana TERGUGAT I sulit dihubungi dan tidak ada kabar beritanya, pada saat mencari TERGUGAT I kemudian datang anak buah TERGUGAT I yang memberikan informasi bahwa TERGUGAT I telah berhutang kepada TERGUGAT II dan TERGUGAT III dengan menjaminkan bidang tanah milik para PENGGUGAT, hal ini semakin membuat para PENGGUGAT khawatir dan merasa telah dibohongi oleh TERGUGAT I;
8. Bahwa, kemudian (di tahun 2010) PENGGUGAT didatangi oleh pegawai dari TERGUGAT I (EKO BURHANUDDIN), TERGUGAT II dan TERGUGAT III (hal mana dalam pengakuannya TERGUGAT II dan TERGUGAT III adalah suami-isteri), kemudian PARA PENGGUGAT menceritakan fakta-fakta yang sebenarnya mengenai hak kepemilikan dan jual beli objek bidang tanah **aquo** (tanah obyek perkara) antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, atas informasi dan keterangan dari PENGGUGAT tersebut kemudian TERGUGAT II dan TERGUGAT III menyatakan bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III ternyata juga punya tagihan kepada TERGUGAT I yang belum dibayar dan berdasarkan pengakuan dari TERGUGAT II dan TERGUGAT III tanah obyek perkara tersebut di atas dijadikan jaminan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II dan TERGUGAT III;
9. Bahwa, oleh karena TERGUGAT I tidak jelas keberadaanya, namun dalam rangka menyelesaikan permasalahan antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang akhirnya jadi berkaitan pula dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III, pada akhirnya pihak TERGUGAT II dan TERGUGAT III menyatakan sanggup untuk membayar kekurangan jual beli antara PENGGUGAT



dengan TERGUGAT I, namun tidak sejumlah kekurangan (kewajiban TERGUGAT I) yang semestinya yakni Rp. 121.000.000,- (seratus dua puluh satu juta rupiah), pada saat itu TERGUGAT II dan TERGUGAT III menyatakan sanggup membayar sejumlah Rp. 15.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah), dan apabila telah dilakukan pembayaran yang merupakan kewajiban TERGUGAT I tersebut selanjutnya TERGUGAT II dan TERGUGAT III meminta agar SHM No. 2558 diproses menjadi miliknya dan mengenai pengurusannya diserahkan kepada Notaris/PPAT;

10. Bahwa, menindaklanjuti kesepakatan antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III, maka disepakati untuk memilih TERGUGAT IV sebagai Notaris yang dipercayakan dalam penyelesaian permasalahan yang ada, selanjutnya PENGGUGAT I menyerahkan SHM No. 2558 dan PBB tahun 2010 No. 32.06.100.005.016-0331.0 An. RISWOYO kepada TERGUGAT IV sebagaimana bukti tanda terima dari Kantor Notaris-PPAT Mayasari Soegiharto, S.H., tertanggal 2 Agustus 2010 untuk kepentingan pelunasan dan sebaliknya TERGUGAT II dan TERGUGAT III menyerahkan bilyet giro sejumlah Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) sebagaimana giro Bank Central Asia No. YG 581671 kepada PENGGUGAT, pada saat itu PENGGUGAT I menyatakan apabila pada tanggal jatuh tempo giro tersebut tidak dapat dicairkan, maka seluruh kesepakatan menjadi batal beserta seluruh akibat hukumnya, dan SHM No. 2558 harus dikembalikan lagi kepada PENGGUGAT I;
11. Bahwa, kemudian pada saat PENGGUGAT I mencairkan giro yang diserahkan oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III ternyata diketahui giro tersebut adalah giro kosong, hal ini jelas merupakan itikad tidak baik serta perbuatan yang melawan hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III, oleh karena giro tersebut adalah giro kosong maka pembayaran kekurangan kewajiban TERGUGAT I yang sedianya akan ditanggung oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III menjadi batal beserta seluruh akibat hukumnya, berdasarkan fakta-fakta hukum ini maka sangat beralasan menurut hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim **menyatakan TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum-**,
12. Bahwa, karena batalnya pembayaran pelunasan kekurangan kewajiban TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I yang awalnya hendak ditanggung oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III, maka kemudian PENGGUGAT I meminta kembali sertifikat hak milik No. 2558 dari TERGUGAT IV sebagaimana kesepakatan pada saat PENGGUGAT I menyerahkan sertifikat obyek tanah perkara tersebut dan bukti SPPT PBB tahun 2010 kepada TERGUGAT IV, namun tanpa alasan yang jelas dan tanpa alas hak, TERGUGAT IV tidak mau menyerahkan sertifikat hak milik obyek tanah perkara tersebut beserta sppt PBB tahun 2010 kepada PENGGUGAT I meski telah diminta berkali-kali baik lisan maupun tertulis, hal ini membuat para PENGGUGAT heran dan kaget, senyatanya kedua suai icrseour aaaian masin melekat hak PARA PENGGUGAT, karena selain PENGGUGAT I yang menyerahkan SHM dan PBB tersebut kepada TERGUGAT IV, senyatanya PARA PENGGUGAT tersebut masih melekat hak kepemilikannya, selaku demikian perbuatan TERGUGAT IV tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang dapat menimbulkan kerugian kepada PARA PENGGUGAT, atas hal tersebut patut PARA PENGGUGAT berprasangka adanya kerjasama antara TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV menguasai SHM dan SPPT PBB tahun 2010



13. Bahwa, karena jual beli sebagaimana Akta Jual Beli No. 314/RCK/III/2009 tertanggal 05 Maret 2009 adalah cacat hukum dan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat beserta segala sesuatu yang didasarkan atasnya beserta akibat-akibat hukumnya, maka keadaan tanah tersebut adalah tetap seperti semula yakni merupakan kepemilikan yang sah dari Para PENGUGAT, selaku demikian sangat beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk Menyatakan hak kepemilikan atas tanah seluas 1.538 M<sup>2</sup> yang setempat teletak dan dikenal di Jl. Kaktus Raya, Desa Bojongloa, Kec. Rancaekek, Kabupaten Bandung, sebagaimana SHM Nomor 2558 surat ukur Nomor 001582008, adalah sah milik Para PENGUGAT;

14. Bahwa, perbuatan TERGUGAT I sebagaimana di uraikan dalam posita-posita di atas, yang senyatanya secara materil TERGUGAT I belum membayar lunas jual beli tanah obyek perkara dan hanya membayar uang muka/tanda jadinya saja dan kini menghilangkan begitu saja serta tiba-tiba

adanya pihak ketiga (in casu TERGUGAT II dan TERGUGAT III) yang mengaku-ngaku memiliki tagihan pula kepada TERGUGAT I dan menyatakan tanah obyek perkara a quo sebagai jaminan atas tagihan TERGUGAT II dan TERGUGAT III jelas telah melanggar hak subyektif dari para PENGUGAT disatu sisi PARA PENGUGAT tidak bisa menikmati hasil jual beli tanah miliknya, disisi lain SHM atas tanah obyek perkara a quo telah berubah kepemilikannya menjadi TERGUGAT I padahal belum dibayar (baru membayar uang muka saja), selaku demikian **perbuatan TERGUGAT I ilapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan bersesuaian menurut hukum apabila para PENGUGAT memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara menyatakan TERGUGATI telah melakukan perbuatan melawan hukum;**

15. Bahwa, demi keadilan dan kepastian hukum terkait jual beli tanah obyek perkara a quo yang faktanya belum dibayar lunas (baru tanda jadi saja) dan transaksinya terjadi dengan cara-cara curang (**bedrog**) oleh TERGUGAT I, maka dalam kesempatan ini PARA PENGUGAT memohon agar hakim pemeriksa **menyatakan Jual beli tanah obyek sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) No. 314/RCK/III/2009 tertanggal 05 Maret 2009 yang menjadi dasar balik nama Sertifikat Hak milik No.2558 dari semula nama RISWOYO (PENGUGAT I) menjadi nama EKO BURHANUDDIN (TERGUGAT I) adalah batal demi hukum beserta segala sesuatu yang didasarkan atasnya dengan akibat-akibat hukumnya serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, termasuk uang muka (tanda jadi) sebesar Rp. 79.000.000,- (tujuh puluh sembilan juta rupiah) mohon dinyatakan hangus karena tidak berlanjut pembayaran pokoknya serta menyatakan hak kepemilikan obyek tanah perkara (tanah obyek perkara setuas 1.538 M yang setempat teletak dan dikenal di Jl. Kaktus Raya, Desa Bojongtoa, Rec. Rancaekek, Kabupaten Bandung, sebagaimana SHM Nomor 2558, NIB 10.14.26.0.05575, surat ukur Nomor 001582008 tanggal 08-07-2008) dikembalikan kepada PARA PENGUGAT;**



16. Bahwa, berdasarkan uraian diatas serta didukung dengan pembuktian kelak termasuk bukti pembayaran PBB atas nama RISWOYO mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara **agar menyatakan tanah obyek perkara setuas 1.538 M<sup>2</sup> (seribu lima ratus tiga puluh delapan meter persegi) setempat teletak dan dikenal di Jl. Kaktus Raya, Desa Bojongtoa, Kec. Rancaekek, Kabupaten Bandung, sebagaimana SHM Nomor 2558, NIB 10.14.26.0.05575, surat ukur Nomor 001582008 tanggal 08-07-2008 adalah sah milik PARA PENGGUGAT dan mohon agar kepada TERGUGAT IV dihukum serta diperintahkan untuk mengembalikan SHM Nomor 2558, NIB 10.14.26.0.05575, surat ukur Nomor 001582008 tanggal 08-07-2008 beserta bukti SPPT PBB an. RISWOYO dikembalikan kepada PARA PENGGUGAT secara seketika dan tanpa beban apapun;**

17. Bahwa, oleh karena jual beli dilakukan dengan tidak selesai atau dilakukan dengan perbuatan curang (**bderog**) salah satu pihak (in casu TERGUGAT I), membuat transaksi jual beli batal beserta dengan segala sesuatu yang didasarkan atasnya, selaku demikian, hak kepemilikan atas obyek tanah perkara tersebut haruslah dikembalikan dalam keadaan semula yakni atas nama RISWOYO (PENGUGAT I), dalam kesempatan ini PARA PENGUGAT memohon kepada hakim yang mulia agar **menghukum dan memerintahkan Turut TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara a quo terutama dalam hal melakukan royat atau memproses balik nama atas sertifikat hak milik No. 2558 dari atas nama EKO BURHANUDIN (TERGUGAT I) dikembalikan menjadi atas nama RISWOYO (PENGUGAT I);**

18. Bahwa, terkait adanya klaim kewajiban-kewajiban TERGUGAT I akibat dari adanya hubungan hukum antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III dalam hal hutang piutang, maka secara hukum yang bertanggungjawab penuh atas kewajiban tersebut adalah TERGUGAT I, selaku demikian sangat beralasan menurut hukum apabila Yang Mulia Majelis

Hakim **menyatakan PENGUGAT tidak memiliki kewajiban apapun terhadap hutang piutang antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III;**

19. Bahwa, atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV nyata-nyata telah menimbulkan kerugian yang diderita oleh PENGUGAT baik materiil maupun immateriil, selaku demikian sangat bersesuaian menurut

hukum apabila terhadap **TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV secara tanggung renteng dihukum dan diperintahkan untuk mengganti kerugian yang diderita oleh PENGUGAT secara tunai dan seketika, yang diperinci sebagai berikut:**

- Kerugian materiil: Berupa seluruh biaya-biaya yang dikeluarkan oleh PENGUGAT untuk menyelesaikan permasalahan ini yakni sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ditambah hilangnya potensi keuntungan yang seharusnya didapat apabila para PENGUGAT telah menerima pembayaran lunas jual tanahnya dari TERGUGAT I yang diperkirakan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);





- Kerugian Immateriil yakni Akibat perbuatan PARA TERGUGAT (TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV) sehingga PENGGUGAT terhalang haknya untuk menikmati hak subjektifnya terhadap tanah obyek perkara serta timbulnya rasa malu/tertekan pemikiran, dan bathin yang diderita oleh PENGGUGAT yang secara nominal sulit diukur namun mohon dipersamakan dengan uang sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) atau sejumlah tertentu yang menurut hakim yang mulia pantas dan adil dibayarkan oleh PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT;

20. Bahwa, untuk menghindari kerugian dan hal-hal yang tidak diinginkan yang dapat dialami PENGGUGAT kelak dikemudian hari yang mana sil'at kerugian dimaksud dapat bertambah terus menerus akibat perbuatan PARA TERGUGAT, serta agar gugatan ini tidak sia-sia (*illusoir*) maka mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan ***meletakkan sita jaminan dan/atau sita persamaan atas tanah seluas 1.538 M2 yang setempat teletak dan dikenal di Jl. Kaktus Raya, Desa Bojongloa, Kec. Rancaekek, Kabupaten Bandung, sebagaimana SHM Nomor 2558 surat ukur Nomor 001582008 atau obyek lain yang dapat dimohonkan terpisah namun menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan gugatan a quo***;
21. Bahwa, agar TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dalam menjalankan putusan kelak tidak mengulur-ulur waktu, maka pada kesempatan ini PENGGUGAT memohon kepada Hakim Yang Mulia untuk ***menghukum dan memerintahkan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) per hari apabila TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV lalai dalam menjalankan isi putusan kelak***;
22. Bahwa, sehubungan dengan penguasaan SHM atas tanah seluas 1.538 M2 yang setempat teletak dan dikenal di Jl. Kaktus Raya, Desa Bojongloa, Kec. Rancaekek, Kabupaten Bandung, sebagaimana SHM Nomor 2558 surat ukur Nomor 001582008 berada dibawah penguasaan TERGUGAT IV, maka agar terhadap obyek jaminan a quo tidak disalahgunakan oleh pihak TERGUGAT IV dan/atau pihak lain yang mendapat kuasa atasnya selama proses perkara ini masih berjalan, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua/Majelis Hakim Yang Mulia untuk berkenan dalam putusan provisinya ***memerintahkan kepada PARA TERGUGAT, TURUT TERGUGAT dan atau siapapun yang mendapat hak atasnya untuk tidak melakukan pengalilian hak (jual-beli, lelang, sewa, gadai atau hibah) atau tindakan apapun atas tanah seluas 1.538 M2 yang setempat teletak dan dikenal di Jl. Kaktus Raya, Desa Bojongloa, Kec. Rancaekek, Kabupaten Bandung, sebagaimana SHM Nomor 2558 surat ukur Nomor 001582008, tanpa seijin para PENGGUGAT sampai dengan adanya putusan vans berkekuatan hukum tetap dalam perkara a quo***;
23. Bahwa, agar dapat terlaksananya asas peradilan yang cepat, sederhana dan biaya murah, serta dapat terhindarnya kerugian yang dapat muncul dikemudian hari semakin dirasakan oleh PENGGUGAT atasnya, maka mohon kepada hakim pemeriksa ***menyatakan terhadap putusan a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV mengajukan upaya hukum lain (banding, verset, kasasi) "Uit Voorbard Bij Voorad"***;



24. Bahwa, gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang mendukung bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk dikabulkannya suatu gugatan, hal mana beralasan hukum gugatan PENGUGAT dikabulkan untuk seluruhnya, selaku demikian terhadap pihak **TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TURUT TERGUGAT haruslah dipanggil kemuka persidangan dan**

**terhadap PARA TERGUGAT dibebankan untuk membayar seluruh biaya perkara menurut hukum;**

Memperhatikan HIR, KUH PERDATA, YURISPRUDENSI M.A.R.I, asas-asas hukum, serta seluruh peraturan perundang-undangan terkait dengan perkara dimaksud, PENGUGAT sebagai pencari keadilan, memohon kiranya kepada Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### **DALAM PROVISI**

***“Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT, TURUT TERGUGAT dan atau siapapun yang mendapat hak atasnya untuk tidak melakukan pengalihan hak (jual- beli, lelang, sewa, gadai atau hibah) atau tindakan apapun atas objek tanah seluas 1.538 M2 yang setempat teletak dan dikenal di Jl. Kaktus Raya, Desa Bojongloa, Rec. Rancaekek, Kabupaten Bandung, sebagaimana SHM Nomor 2558 surat ukur Nomor 001582008, tanpa seijin PARA PENGUGAT sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara a quo”;***

#### **DALAM POKOK PERKARA**

##### **PRIMAIR**

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Jual beli tanah obyek sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) No. 314/RCK/III/2009 tertanggal 05 Maret 2009 yang menjadi dasar balik nama Sertifikat Hak milik No.2558 dari semula nama RISWOYO (PENGUGAT I) menjadi nama EKO BURHANUDDIN (TERGUGAT I) adalah **batal demi hukum** beserta segala sesuatu yang didasarkan atasnya dengan akibat-akibat hukumnya serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, **menyatakan uang muka (tanda jadi) sebesar Rp. 79.000.000,- (tujuh puluh sembilan juta rupiah) hangus** karena tidak berlanjut pembayaran pokoknya serta **menyatakan hak kepemilikan obyek tanah terperkara**

**----- vr>. pci n.ai a sciuas 1.3.58 .M' yang setempat teletak dan dikenal di Jl. Kaktus Raya, Desa Bojongloa, Kec. Rancaekek, Kabupaten Bandung, sebagaimana SHM Nomor 2558, NIB 10.14.26.0.05575, surat ukur Nomor 001582008 tanggal 08-07-2008) dikembalikan kepada PARA PENGUGAT;**

4. Menyatakan tanah obyek terperkara seluas 1.538 M2 yang setempat teletak dan dikenal di Jl. Kaktus Raya, Desa Bojongloa, Kec. Rancaekek, Kabupaten Bandung,

sebagaimana SHM Nomor 2558, NIB 10.14.26.0.05575, surat ukur Nomor 001582008 tanggal 08-07-2008 adalah sah milik PARA PENGGUGAT;



isia

5. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT IV untuk mengembalikan SHM Nomor 2558, NIB 10.14.26.0.05575, surat ukur Nomor 001582008 tanggal 08-07- 2008 beserta bukti SPPT PBB an. RISWOYO kepada PARA PENGGUGAT secara seketika dan tanpa beban apapun;
6. Menghukum dan memerintahkan Turut TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara a quo terutama dalam hal melakukan royas atau memproses balik nama atas sertifikat hak milik No. 2558 dari atas nama EKO BURHANUDIN (TERGUGAT I) dikembalikan menjadi atas nama RISWOYO (PENGGUGAT I);
7. Menyatakan PENGGUGAT tidak memiliki kewajiban apapun terhadap hutang piutang antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III;
8. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para PENGGUGAT secara tunai dan seketika, yang diperinci sebagai berikut :
  - Kerugian materiil: Berupa seluruh biaya-biaya yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT untuk menyelesaikan permasalahan ini yakni sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ditambah hilangnya potensi keuntungan yang seharusnya didapat apabila para PENGGUGAT telah menerima pembayaran lunas jual tanahnya dari TERGUGAT I yang diperkirakan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
  - Kerugian Immateriil yakni Akibat perbuatan PARA TERGUGAT (TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV) sehingga PENGGUGAT terhalang haknya untuk menikmati hak subyektifnya terhadap tanah obyek terperkara serta timbulnya rasa malu/tertekan pemikiran dan bathin yang diderita oleh PENGGUGAT yang secara nominal sulit diukur namun mohon dipersamakan dengan uang sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) atau sejumlah tertentu yang menurut hakim yang mulia pantas dan adil dibayarkan oleh PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT;
9. Meletakkan sita jaminan dan/atau sita persamaan atas tanah seluas 1.538 M2 yang setempat teletak dan dikenal di Jl. Kaktus Raya, Desa Bojongloa, Kec. Rancaekek, Kabupaten Bandung, sebagaimana SHM Nomor 2558 surat ukur Nomor 001582008 atau obyek lain yang dapat dimohonkan terpisah namun menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan gugatan a quo;
10. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 300.000.- (tiga ratus ribu rupiah) per hari apabila TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV lalai dalam menjalankan isi putusan kelak;

11. Menyatakan terhadap putusan a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV mengajukan upaya hukum lain (banding, verset, kasasi) "Uit Voorbard Bij Voorad";

isia

12. Membebankan seluruh biaya perkara kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sesuai hukumnya;

### **SUBSIDAIR**

Apabila yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA khusus Bandung berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil - adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk kepentingan Penggugat kemuka persidangan datang menghadap kuasanya: S.MARULI,2.UCOK ROLANDO PARULIAN TAMBA,SH.MH.3.MUSA DARWIN PANE,SH.MH.4.CHRISMA N DAMANIKA.Md.SH. 5. DAHMAN SINAGA,SH. 6. ANTON SAEFUL HIDAYAT,SH. Alamat,JL. Kantor JL.Wira Angun - Angun No.21 (Petra) Kota Bandung Heri Permana,SH.M Hum(Ketua LBHA - HIPSI Prop. Jawa Barat) Darwis ( Kabid Advokasi ),berdasarkan surat kuasa khusus tanggal : 14 Maret 2014,se sedangkan untuk kepentingan Tergugat IV.kemuka persidangan datang menghadap kuasanya DYAH NUR SASANTI,SH.M.Hum.berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 06 Agustus 2014 dan untuk kepentingan Tergugat Turut Tergugat datang kemuka persidangan datang menghadap kuasanya :METY RATNA KANDIA,SH.MH.CECEP KUASNADI,SH.berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 04 Agustus 2014, sedangkan Untuk kepentingan pihak Tergugat I,II dan III,tidak pernah hadir kemuka persidangan baik ia sendiri ataupun menyuruh orang lain sebagai kuasanya, walaupun terhadapnya telah dipanggil dengan sah dan patut sebagaimana mestinya sesuai dengan, Relas ke -1 tanggal 23 Juli 2014, untuk sidang tanggal 07 Agustus 2014, Relas ke-2, tanggal 19 Agustus 2014, untuk sidang tanggal 11 September 2014, Relas ke -3 tanggal 12 September 2014 untuk sidang tanggal 18 September 2014, dan tidak pula mengirimkan wakilnya yang sah untuk menghadap dipersidangan, oleh karenanya Majelis berkesimpulan bahwa Tergugat I,II dan III sudah tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini dan persidangan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Para Tergugat I,II dan III;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berpekar melalui mediasi dengan menunjuk seorang Hakim Mediator namun tidak berhasil, sesuai dengan surat peyerahan berkas perkara dari Hakim Mediator kepada Majelis tertanggal 02 Oktober 2014, maka persidangan dilanjutkan pembacaan surat gugatan, Penggugat yang atas pembacaan surat gugatan tersebut Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Pihak Tergugat IV dan Turut Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 16 Oktober 2014 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1  
2

#### **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)



1. Bahwa dengan tegas dan bulat Tergugat Iv menolak seluruh dalil - dalil yang diajukan oleh Para Penggugat, kecuali hal - hal yang akan diakui di persidangan nanti,
- 2 Bahwa pada kesempatan mengajukan Eksepsi ini Tergugat IV tidak akan menanggapi dalil - dalil Gugatan satu persatu , akan tetapisecara keseluruhan .
3. Bahwa keliru dan tidak sah Gugatan aquo diajukan ke Pengadilan Negeri Bandung ,halmana berdasarkan Pasal 118 ayat (I).(2) ,dan (3 ) HIR yang menyatakan sebagai berikut :

Ayat (I):

Tuntutan - tuntutan perdata yang dalam tingkat pertama masuk kekuasaan Pengadilan Negeri, hendaklah dengan surat permintaan yang ditanda tangani oleh Penggugat atau yang menurut yang ditentukan pada Pasal 123, oleh wakilnya , dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri, yang dalam daerah hukumnya terletak tempat si Tergugat , atau kalau tidak ada tempat diam yang diketahui , tempat ia sebenarnya tinggal

Ayat (2):

Jikalau Tergugat lebih dari seorang , yang tidak berdiam dalam daerah Pengadilan Negeri yang satu itu juga, maka tuntutan dimasukkan kepada Ketua Pengadilan di tempat diam seorang dari pada mereka, menurut pilihan Penggugat . kalau orang - orang yang Tergugat itu yang seorang berhubungan dengan yang lain seperti orang yang benar berhutang dan yang penjaminnya , maka tuntutan, kecuali yang ditentukan dalam ayat kedua pasal 6 reglemen tentang susunan dan kebijaksanaan kehakiman di Indonesia, dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri ditempat diam orang yang benar berhutang atau salah seorang dari pada orang yang benar berhutang itu.”

Ayat (3):

jika Tergugat tidak bertempat diam yang diketahui dan tempat yang benar ia tinggal tidak diketahui juga atau jikalau si Tergugat itu tidak dikenal ,maka tuntutan dimasukan kepada ketua pengadilan negeri ditempat diam yang menggugat atau salah seorang dari mereka yang menggugat ,atau kalau tuntutan itu mengenai barang tetap,maka tuntutan dimasukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya barang itu, terletak.

4. Bahwa dalam gugatan halaman 2 angka 4 dan juga halaman 3 angka 6 Para Penggugat mendalilkan yang pada pokoknya bahwa Tergugat I belum melunasi pembayaran kepada para Penggugat terkait dengan jual beli obyek sengketa dimaksud, halmana mengindikasikan adanya utang piutang antara Para Penggugat dengan Tergugat I;
5. Bahwa dihubungkan dengan dalil gugatan jelas tertulis bahwa Tergugat I bertempat tinggal di Jakarta Pusat , sehingga berdasarkan pasal 118 ayat (2) HIR gugatan aquo seharusnya diajukan ke Pengadilan Negeri Pusat , karena sebagaimana bunyi pasal 118

1

3



- ayat 1 atau ayat 2 HIR gugatan harus ditunjukkan ke Pengadilan Negeri ditempat dam orang yang benar - benar berhutang ;
6. Bahwa tidak sah dan salah alamat Panggilan ditujukan kepada Tergugat IV di alamat Kopo Permai II Blok IA No. 13 Kota Bandung, karena bukan merupakan berada di Wilayah Kota Bandung , melainkan di Wilayah Kabupaten Bandung;
  7. Bahwa panggilan tersebut ditujukan kealamat kantor Tergugat IV,Alamat mana bukanlah berada di wilayah Kota Bandung, melainkan di Wilayah Kabupaten Bandung ;
  8. Bahwa selain itu obyek sengketa aquo berupa benda tanah tetap terletak di wilayah Kabupaten Bandung , sehingga berdasarkan Pasal 118 ayat (3) HHIR gugatan harus ditujukan ke Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya tanah itu terletak ;
  9. Bahwa berdasarkan alasan - alasan tersebut maka Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang mengadili perkara aquo;
  10. Bahwa gugatan yang ditujukan terhadap Tergugat IV adalah salah alamat ( Erro in pesona ) , karena Tegugat IV tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Para Penggugat.
  11. Bahwa tidak benar tidak berdasar , dan mengada - ngada dalil Para Penggugat halaman 4 angka 12 yang pada pokoknya menyatakan bahwa hal kkepemilikan atas obyek sengketa masih melekat pada para Penggugat , serta di dalilkan tergugat IV. bersama - sama dengan tergugat 11 dan tergugat III tanpa alasan yang jelas dan tanpa alas hak menguasai dan Tergugat Iv tidak mau menyerahkan kepada para penggugat atas sertifikat hak ilik ( SHM) No. 2558, desa Bojong Loa , Kec.Rancaekek, Kabupaten Bandung, atas nama Eko Burhanuddin (In kasu Tergugat I);
  12. Bahwa seandainya benar masih ada permasalahan antara Para Penggugat dan Tergugat I mengenai hak kepemilikan obyek sengketa , quod non, halmana tidak ada kaitannya sama sekali dengan Tergugat IV.
  13. Bahwa memang benar SHM No.2558, Desa Bojong loa , Kecamatan rancaekek , Kabupaten Bandung , hingga saat ini ada pada Tergugat IV , dan sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa pemilik obyek sengketa tersebut adalah Tergugat I sehingga secara hukum Tergugat IV hanya dapat menyerahkan SHM No.2558, Desa Bojong loa , Kecamatan rancaekek , Kabupaten Bandung ,kepada Tergugat I ,bukan kepada Para Penggugat;
  14. Bahwa gugatan Aquo kabur ( absuur libel )karena adanya inkonsistensi pada dalil - dalil Para Penggugat , yang mana disatu sisi para Penggugat mendalilkan mengenai jual beli obyek sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I , namun disisi lain mendalilkan mengenai utang piutang antara para penggugat dengan tergugat I dan sisi yang lain lagi mendalilkan mengenai kewajiban pembayaran dari tergugat II dan Tergugat III kepada para penggugat . Tidak hanya itu , masih dalam gugatan yang sama , Para Penggugat





mendalilkan mengenai utang piutang antara tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III , dan mendalilkan mengenai SHM No.2558, Desa Bojong loa , Kecamatan rancaekek , Kabupaten Bandung ,yang ada pada Tergugat IV;

esia

15. Bahwa seandainya benar ada permasalahan terkait dengan jual beli atau utang piutang maupun dengan hubungan hukum lain antara Para Penggugat , Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III quod non , hal tersebut sama sekali tidak ada kaitannya dengan Tergugat IV, bahkan Tergugat IV, sama sekali tidak tahu menahu mengenai permasalahan tersebut;
16. Bahwa gugatan Para Penggugat kekurangan pihak karena dalam gugatannya halaman 4 angka 13 mendalilkan pada pokoknya bahwa **Akta Jual Beli no. 314 /RCK/III/2009 , tertangga 5 Maret 2009 yang dibuat dihadapan DRS. H. Dadang Setiawan, M.Si. Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Kecamatan Rancaekek** , adalah cacat hukum dan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat , namun demikian dalam perkara aquo Para Penggugat tidak menarik PPAT Kecamatan Rancaekek tersebut sebagai pihak .
17. bahwa dengan demikian , telah ternyata Gugatan aquo kekurangan pihak .sehingga menurut Hukum acara perdata, gugatan yang diajukan secara demikian haruslah ditolak atau setidak - tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima , sebagaimana bunyi yurisprudensi Putusan Makamah Agung Republik Indonesia No.78



18. Bahwa karena telah temvata gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat keliru dan karenanya Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang mengadili perkara aquo , tidak sah , salah alamat ( erro in pesona) tidak mendasar mengada - ngada kabur ( abssuur libel) , juga kekurangan pihak , sehingga menurut hukum acara perdata , gugatan yang diajukan secara demikian haruslah ditolak atau setidaknya - tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bedasarkan hal - hal diatas , mohon kirannya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perara ini berkenan mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat IV ,dan selanjutnya berkenan menolak seluruh gugatan Para Penggugat atau setidaknya - tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dengan tegas dan bulat Tergugat IV menolak seluruh dalil - dalil gugatan Para Penggugat, kecuali hal - hal yang diakui dipersidangan nanti;
2. Bahwa pada kesempatan mengajukan Jawaban Dalam Pokok Perkara ini , Tergugat IV tidak akan menanggapi dalil - dalil gugatan satu persatu, akan tetapi akan ditanggapi secara keseluruhan ;
3. Bahwa mohon apa - apa yang telah didalilkan pada bagian Eksepsi dapat pula dianggap sebagai dalil - dalil Jawaban dalam Pokok Perkara ini , pun sebaliknya.
4. Bahwa tidak benar dan megada - ngada dalil Para Penggugat dalam 2 angka 3 dan angka 4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa harga Jual Beli obyek sengketa antara Para Penggugat dan Tergugat I adalah Rp 200.000.000.00 ( dua ratus juta rupiah) yang mana Tergugat I baru membayar kepada Para Penggugat sebesar Rp 78.000.000.00( tujuh puluh sembilan juta rupiah) dan masih memiliki hutang sebesar Rp 121.000.000.000(seratus dua puluh satu rupiah)l
5. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No.314/RCK/III/2009 tertanggal 5 Maret 2009 harga Jual Beli obyek sengketa antara Para Penggugat dan Tergugat I adalah Rp 50.000.000.00( lima puluh juta rupiah), yang mana telah dibayar lunas oleh Tergugat I dan telah diterima seluruh nya oleh Para Penggugat ( pada saatnya akan Tergugat IV buktikan)
6. Bahwa sendainya benar Tergugat I masih memiliki kewajiban membayar (Berutang) kepada Para Penggugat , quod non , hal tersebut tidak ada kaitannya sama sekali dengan Tergugat IV karena berdasarkan bukti - bukti yang ada pada Tergugat IV



bahwa Jual Beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I telah selesai dan dibayar

melunas;

esia

7. Bahwa tidak benar dan mengada - ngada dalil Para Penggugat halaman 4 angka 12 yang pada pokoknya menyatakan bahwa hak kepemilikan atas obyek sengketa masih melekat pada Para Pengugat sebagaimana dibuktikan dengan SPPT PBB tahun 2010 atas obyek sengketa yang masih atas nama Penggugat I ,dan Tergugat I belum melunasi pembayaran terkait jual belinya;
8. Bahwa berdasarkan No. SHM 2558 Desa Bojongloa Kec. Rancaekek Kab. Bandung Jelas pada obyek sengketa mana atas nama ( Milik ) Tergugat I;
9. Bahwa kalaulah SPPT PBB tahun 2010, obyek sengketa masih atas nama Penggugat I ,namun sebagaimana kita ketahui menurut Ketentuan Hukum bahwa SPPT PBB tahun 2010 termasuk bukanlah bukti kepemilikan atas obyek sengketa ;
10. Bahwa tidak benar , tidak mendasar , dan harus ditolak , dalil Para Penggugat dalam gugatan halaman 4 angka 10 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat IV harus mengembalikan kepada Tegugat I,No. SHM 2558 Desa Bojongloa Kec. Rancaekek Kab. Bandung apabila kesepakatan antara Penggugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III batal;
11. Bahwa seandainya ada kesepakatan antara Penggugat I dengan Tergugat 1! dan Tergugat III, quod non , kesepakatan tersebut tidak dapat mengikat, Tergugat IV karena Terguat IV sama sekali tidak ada kaitannya
12. Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat dalam gugatan halama 4 angka 13 dan halaman 5 angka 15 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 314 /RCK/III/2009 tertanggal 5 Maret 2009 , adalah cacat hukum dan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, karena jual beli obyek sengketa dimaksud terjadi dengan cara curang ( Bedrog) oleh Tergugat I;
13. Bahwa apabila benar terjadi kecurangan dalam proses Jual Beli obyek sengketa di maksud, quod non, hal mana tidak ada kaitannya sama sekali dengan Tergugat IV, bahkan Tergugat IV. sama sekali tidak tahu menahu ten tang permasalahannya tersebut, lebihjauh , hal tersebut termasuk dalam tanah hukum pidana, yang mana dalam perkara ini haruslah dibuktikan terlebih dahulu adanya putusan Pengadilan yang berwenang pemutus perkara pidana tersebut, oleh karenanya Tergugat IV. menurut Penggugat untuk membuktikannya;
14. Bahwa selanjutnya , masih dalam gugatan halaman 4 angka 12 , tidak benar, tidak berdasar, mengada - ngada ,dan harus ditolak dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Tergugat IV melakukan melawan hukum karena pekerjaan sama dengan tergugat II dan TERgugat III yang mana tanpa alasan yang jelas dan tanpa alas hak meguasai No.SHM 2558,Desa Bojongloa Kecamatan Rancaekek Kab. Bandung, hal



- mana sangat beralasan Tergugat Iv membuat laporan pidana ke kepolisian atas pencemaran nama baik yang telah dilakukan oleh Para Penggugat;
15. Bahwa Tergugat Iv. tidak memiliki kepentingan apapun terhadap SHM No.2558 , Desa Bojongloa Kecamatan Rancaekek Kab. Bandung,namun demikian,Sebagaimana Notaris I PPAT , Tergugat IV terikat kode etik profesi untuk melindungi hak Pemilik obyek sengketa , sehingga kalau toh Tergugat IV harus menyerahkan SHM No.2558, Desa Bojong loa Kec. Rancaekek Kabupaten Bandung , Tergugat IV hanya dapat menyerahkan oleh Tergugat I selaku pemilik obyek sengketa yang namanya tercantum jelas dalam SHM No.2258 , Desa Bojong loa Kec. Rancaekek Kabupaten Bandung ;
  16. Bahwa oleh karena gugatan pokok perkara aquo tidak benar,tidak berdasar, dan patut ditolak , maka sangat berlebihan apabila Para Penggugat menurut agar jual bbeli antara Para Penggugat dengan Tergugat I dibatalkan dan Tergugat IV diwajibkan menyerahkan kepada Para Penggugat SHM No.2258 , Desa Bojong loa Kec. Rancaekek Kabupaten Bandung;
  17. Bahwa tidak benar dan tidak mendasar tuntutan peletakan Sita Jaminan ( Conservator beslag) atas sebidang tanah sebagaimana tercantum dalam SHM No.2258 , Desa Bojong loa Kec. Rancaekek Kabupaten Bandung;karena para penggugat sudah tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan obyek sengketa aquo yang telah di jual kepada Tergugat I, oleh karenanya haruslah ditolak;
  18. Bahwa tidak berdasar dan harus ditolak tuntutan Para Penggugat mengenai putusan serta merta ( Uit Voerbaar Bij Voorraad)
  19. Bahwa Tergugat IV menolak dalil - dalil Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Berdasarkan alasan - alasan tersebut diatas, mohon kirannya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI:**

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat IV seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeti Bandung tidak berwenang memeriksa dan memutuskan perkara aquo .
3. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidak - tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA:**



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

esia

#### **SUBSIDAIR:**

Dalam Peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil - adilnya ( ex aequo et bono );

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat IV dan Turut Tergugat tersebut Penggugat telah mengajukan Replik Tergugat 23 Oktober 2014 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Pihak Tergugat IV dan Turut Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 06 Nopember 2014 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut dan langsung dilanjutkan dengan pembuktian :

Menimbang, bahwa dalam rangka meneguhkan dalil -dalil gugatannya, Pihak Penggugat dipersidangan telah mengajukan foto kopi bukti - bukti surat yang telah dibubuhi materai cukup dan oleh Hakim Ketua telah dicocokkan dengan aslinya, surat bukti mana berupa :

1. Surat Prin Out dari Internetan dengan swaindevelopment.com ( Bukti P - 1 );
2. Surat tanda pengenal Notaris PPAT a.n.MAYAS ARI SOEGIHARTO,SH,alamat Kopo Permai II Blok IA No. 13 Bandung ( Bukti P -2);
3. Surat Pemyataan a.n. RISWOYO hari Rabu tanggal 28 Mei 2014 (Bukti P-3)
4. Surat pemyataan pada hari Rabu tanggal 28 Mei 2014 an.SEPTIANA WIDAJANTI tanggal 28 Mei 2014 ( Bukti P - 4);
5. Surat Buku Sertifikat No.2558 tanggal 08 Juli 2008 ( Bukti P - 5);
6. Surat Akta Jual beli No.314/RCK/III/Penggugat No.32.06.100.005.016-0331.0 a.n. RISWOYO tanggal 05 Maret 2009 ( Bukti P - 6);
7. Surat Somasi No.05/Som/LBHA - HIPSI Prop Jabar/III/2014 tanggal 14 Maret 2014 (Bukti P - 7);
8. Surat opengiriman Surat Somasi kedua dan terakhir a.n.Tergugat IIV tanggal 25 Maret 2014 ( Bukti P - 8);
9. Surat balasan Somasi dari Notaris PPAT A.N. mayangsari Soegiharto ,SH. No.3/ MY/NOT/IV/20014 tanggal 02 April 2014 ( Bukti P - 9);
10. Surat tanggapan dari Tergugat IV a.n. MAYANGSARI SOEGIARTO,SH. tanggal 16 April 2014 ( Bukti P - 10);
11. Surat Somasi Nomor 04/Sdom/LBHA - HIPSI Prop Jabar/III/2014 untuk EKO BURHANUDDIN tanggal : 14 Maret 2004 ( Bukti P - 11 );
12. Surat Somasi ke - II dan Terakhir No.Som/LBHA-HIPSI Prop Jabar /III/2014 untuk EKO BURHANUDDIN tanggal 25 Maret 2015 (Bukti P - 12);
13. Surat Somasi No.08/Som/LBHA - HIPSI Prop Jabar/V/2014 ,kepada Sdr RISTA dan YO SOERWAN tanggal 02 Mei 2014 ( Bukti P - 13 );
14. Surat Berita Acara Hasil penemuan dengan Notans /PPA1 tanggai zo MCI run v Bukti P-14);



15. Surat dari Kantor Notaris an.MAYASARI SOEGIHARTO,SH.tanggal 02 Agustus 2014 (Bukti P-15);
16. Surat dari BCA ( BANK CENTRAL ASIA ) Kwitansi Bilyet Giro No.YG 581671 dari riswoyo sebesar Rp 115.000.000,- ( seratus lima belas juta rupiah) tanggal 06 Juli 2010 ( Bukti P - 16);
17. Surat Pernyataan dari SUJITO pada hari Selasa tanggal 24 Juni 2014 ( Bukti P - 17)
18. Surat Tanda Terima Setoran ( STTS) dari Bank BJB No. Pajak PBB , Tanda Terima Setoran sejumlah Rp 81.945 ( Bukti P - 18 );
19. Surat Tanda Terima Setoran sejumlah Rp 176.562,- dari RISWOYO tanggal 28 Mei 2014;( Bukti P- 19);
20. Surat Tanda Terima Setoran sejumlah Rp 163.699,-( Bukti P - 20);
21. Surat Laporan Pengaduan dari LBHA - HIPSI Propinsi Jawa Barat No. 12/ Pcnaduan/LBHA- HIPSI Prop Jabar/IV/2014 Laporan tanggal 19 Mei 2014 (Bukti P - 21)
22. Surat Laporan Pengaduan dari LBHA - HIPSI Propinsi Jawa Barat No.09/ Pcnaduan/LBHA- HIPSI Prop Jabar/IV/2014 Laporan tanggal 08 April 2014(Bukti P- 22);
23. Foto kopi Surat mohon Informasi terkait laporan pengaduan dari dari LBHA - HIPSI Propinsi Jawa Barat No. 12/ Pengaduan/LBHA- HIPSI Prop Jabar/IV/2014 Laporan tanggal 19 Mei 2014 (Bukti P - 23);
24. Surat Pemblokiran SHM No.2558 tanggal 19 Mei 2014 ( Bukti P -24);
25. Surat Pemberitahuan Pajak berhutang pajak Bumi Dan Bangunan Tahun No. 32.06.100.005.016-0331.0 No. 18 Mei 2009 (Bukti P-25);
26. Surat Tanda Terima Seyoran ( STTS) sejumlah Rp 55.368 tanggal 19 Juni 2009 (Bukti P- 26);
27. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2011 No. 32.06.100.005.016-0331,Ottanggal 14 Januari 2011 (Bukti P-27);
28. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2012 No. 32.06.100.005.016-0331,0 tanggal 02 Januari 2012 (Bukti P-28);
29. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2014 No. 32.06.100.005.016-0331,0 tanggal 02 Januari 2014 (Bukti P-29);
30. Surat Tanda Terima Setoran ( STTS)atas nama RISWOYO tanggal 30 September 2014 ( Bukti P-30);
31. Surat Tanda Bukti Setoran sejumlah Rp 138.728 Peralihan hak terhadap 2558 tanggal 07 Juli 2014 ( Bukti P-31);
32. Surat Keterangan No.474.4/425/PEM . atas nama SEPTIANA WIDAJANTI tanggal 02 Juni 2014 ( Bukti P-32);
33. Surat Keterangan No.474.4/426/PEM . atas nama 02 Juni 2014 ( Bukti P - 33);

Menimbang, bahwa selain Surat - surat bukti tersebut diatas Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang bernama : 1.SUJITO 2. AANG SETIAWAN yang memberikan keterangan dibawah sumpah , pada pokoknya sebagai berikut:

**SAKSI 1. SUJITO;**

Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Istrinya yang bernama Septiana; Bahwa saksi teman dekat Pak Riswoyo karena teman dekat dari tahun 2002; Bahwa benar dulu saksi pernah kerja di Penggugat  
Bahwa benar saksi disuruh oleh Pak Riswoyo untuk mengkliringkan Bilyet Giro ternyata dari Bank BCA Majalaya ditolak ternyata kosong ;





Bahwa benar kuasa Penggugat menunjukan Bukti P - 16 dan P - 17 , yang isinya saksi mengakui saksi pergi ke Bank BCA Majalaya untuk mencairkan Bilyet giro temyata kosong ;  
Bahwa benar bukti P - 17 , isinya pernyataan saksi;  
Bahwa saksi sejarahnya giri gak tahu hanya untuk mengkliringkan ;  
Bahwa, benar saksi yang menghubungi dari pihak BCA ;

esia

## SAKSI II.AANG SETIAWAN

Bahwa kenal dengan Penggugat karena teman baik saksi juga dengan Istri Penggugat P. Septian Widayanti;  
Saksi kenal dengan Penggugat dari tahun 2002 ;  
Bahwa benar saksi tahu tanah yang disengketakan yang terletak di Jalan Kuktus Raya Desa Bojong loa Kec. Rancaekek Kab . Bandung  
Bahwa benar tanah tersebut milik Penggugat;  
Bahwa benar saksi mendengar dari Penggugat,bahwa tanah tersebut dijual oleh Pak Eko ;  
Bahwa tanah tersebut dijual seharga Rp 200.000.000,-;  
Bahwa Kata Penggugat baru dikasih DP ( uang muka ) sebesar Rp 79.000.000,-;  
Bahwa benar sisanya belum lunas hingga sekarang kata Penggugat;  
Bahwa yang disengketakan adalah ;  
Bahwa benar saksi melihat tanah yang disengketakan terakhir tahun 2009;  
Bahwa benar Buku Sertifikat atas nama Penggugat;  
Bahwa benar saat itu kekurangan sudah bayar atau belum saksi tidak tahu ;  
Dan pada saat jual beli saksi juga tidak tahu ;  
Bahwa luas tanah dan Timur Barat saksi tidak tahu ;  
Bahwa benar dulu seing lihat akhir tahun 2009 ;  
Juga Batas - batas tanah saksi tidak tahu  
Hubungan dengan Pengggat teman dekat;  
Turut Tergugat cukup ;

Menimbang , bahwa guna meneguhkan dalil - dalil sanggahannya Pihak Tergugat IV tersebut dipersidangan telah mengajukan foto kopi bukti - bukti suralnya berupa :

1. Surat Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama MAYASARI SOEGIHARTO,SH. No.32.0409.7I0670.0009 ( Bukti T - 1);
2. Surat dari Notaris No.C-1487.HT.03.01-Th .2002 atas nama MAYASARI SOEGIHARTO,SH.tanggal 28 Oktober 2002 ( Bukti T-2);
3. Surat Pengambilan Berita Acara Notaris No. 181.4/120/Huk atas nama D.AULIA tanggal 31 Tahun 2002 ( Bukti T - 3);
4. Surat Keputusan dari (BPN) Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3-X.A-2005 tanggal 11 Pebruari 2005 ( Bukti T - 4);
5. Surat Berita Acara Pengangkatan Sumpah Jabatan PPAT No.640-357tanggal 11 Pebruari 2005 ( Bukti T - 5);
6. Surat Naskah Pelantikan dari Badan Pertanahan Kabupaten Bandung a.n. MAYASARI SOEGIHARTO,SH. tanggal 27 April 2005 ( Bukti T - 6);
7. Surat Buku Sertifikat Hak Milik No.2558 tanggal 16 Oktober 1976 ( Bukti T-7);
8. Foto kopi Surat Akta Jual Beli No.314/BCK/III/2009 dari Pihak Pertama dan pihak kedua tanggal 05 Maret 2009 ( Bukti P - 8);

Ba<sup>H</sup>wa bukti - bukti surat tersebut diatas teian disesuaikan dengan asnnnya dan d

oubuhi materai secukupnya ;

esia

Menimbang, bahwa Tergugat IV. Tidak mengajukan saksi meskipun sudah di beri kesempatan kepada Majelis Hakim;

Menimbang,bahwa pada akhirnya Pihak Penggugat dan Tergugat IV. telah mengajukan kesimpulan akhir masing - masing tertanggal tertanggal 5 Pebruari 2015.

Menimbang . bahwa untuk mempersingkan uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita - Acara persidangan dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tak terpisah lagi dari putusan ini;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak masing - masing menyatakan tidak akan mengajukan hal - hal lainnya lagi, dan selanjutnya memohon putusan

Menimbang, bahwa selanjutnya ditunjuk sesgala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini , yang untk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas;

**DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa Tergugat IV.dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi terhadap dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya swebagai berikut:

1. Bahwa keliru dan tidak sah gugatan aquo diajukan ke Pengadilan Negeri Bandung hal mana berdasarkan Pasal 118 ayat (1),(2) dan ayat (3) HIR;
2. Tergugat I bertempat tinggal di Jakarta Pusat sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (2) HIR gugatan aquo seharusnya diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
3. Bahwa gugatan aquo kabur ( obscuur libel ) karena adanya inkonsistensi pada dalil - dalil Para Penggugat yang mana satu sisi para Penggugat mendalilkan mengenai jual beli obyek sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I, namun disisi lain mendalilkan utang piutang antara Para Penggugat dengan Tergugat 1, dan disisi lain mendalilkan mengenai



Penggugat mendalilkan utang piutang antara Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, dan mendalilkan mengenai SHM No. 2558, Desa Bojongloa **nesia** Kecamatan Rancaekek Kabupaten Bandung yang ada pada Tergugat IV.

4. Bahwa gugatan Para Peggugat kekuarangan pihak Akta Jual Beli No. 314/RCK/III/2009 , tertanggal 5 Maret 2009 , yang dibuat dihadapan Drs, H. Dadang Setiawan ,M.Si., Pejabat Pembuat Akta Tanah Rancaekek , adalah cacat hukum dan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, demikian dalam perkara aquo para Peggugat tidak menarik PPAT Kecamatan Rancaekek tersebut sebagai pihak;

Menimbang , bahwa terhadap eksepsi Tergugat IV, tersebut Peggugat dalam Repliknya menolak dengan tegas seluruh eksepsi - eksepsi dengan alasan sebagai berikut:

- Tentang gugatan Peggugat keliru dan tidak sah untuk diajukan ke Pengadilan Negeri Bandung;
  - Bahwa senyatanya gugatan aquo mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, terhadap perkara aquo sangatlah beralasan menurut hukum, apabila Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara aquo , hal mana diajukan gugatan aquo telah sesuai dengan HIR dan tidak bertentangan dengan aturan manapun;
- Tentang gugatan erro in Persona
  - Bahwa senyatanya Tergugat IV, telah melakukan perbuatan melawan hukum dimana Tergugat IV telah menguasai secara melawan hukm dan tanpa atas Hak SHM No. 2558 DAN Bukti SPPT PBB Tahun 2010 yang masih melekat hak kepemilikan dari Peggugat;
- Tentang gugatan babur ( Obscuur libel);
  - Eksepsi Tergugat tidak tidak beralasan, hal mana dalil - dalil Peggugat dalam gugatannya telah menjelaskan secara jelas mengenai fakta - fakta yang sesungguhnya terjadi dan hubungan - hubungan hukum yang ada serta perbuatan - perbuatan melawan hukum dari masing - masing Tergugat;
- Tentang gugatan Peggugat kurang pihak ;
  - Bahwa sesuai dengan putusan Mahkamah Agung Indonesia Nomor 2471 K/ Sip / 1981 tanggal 18 Januari 1982 yang didalam kaedah



Direktori Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat IV, tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Mengenai bahwa keliru dan tidak sah Gugatan aquo diajukan ke Pengadilan Negeri Bandung, hal mana berdasarkan Pasal 118 ayat (1), (2) dan ayat (3) HIR;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (2) HIR telah menentukan, bahwa dalam hal gugatan yang diajukan terhadap beberapa orang Tergugat yang tempat tinggal bersama - sama dalam 1(satu) wilayah hukum Pengadilan Negeri, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri ditempat salah seorang diantara mereka menurut hukum pilihan Penggugat demikian juga ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR menyebutkan. " Juka Tergugat tidak mempunyai tempat tinggal yang diketahui dan juga tempat kediamannya tidak diketahui atau Tergugat tidak dikenal, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri ditempat tinggal Penggugat atau salah seorang diantara Penggugat - Penggugat atau juka gugatan itu mengenai benda - benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum dimana benda itu berada;

Menimbang, bahwa jika diperhatikan dengan cermat surat gugatan para Penggugat, dimana para Penggugat mengajukan gugatan terhadap beberapa orang Tergugat yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, yang mana dalam dalil gugatannya telah melakukan perbuatan melawan hukum, ternyata dalam surat gugatan tersebut menerangkan bahwa sebagaian tempat tinggal Tergugat I, EKO BURHANUDIN. Pekerjaan Wirasuwasta dahulu alamat .Jalan Eka V/16 RT.010/RW. 003 Kelurahan Serdang Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat., sekarang tidak diketahui lagi keberadaan baik didalam maupun diluar Wilayah hukum Indonesia Tergugat II, YOETWAN dahulu alamat : di Pemungkiman Singgasana Pradana alamat Jalan. Terunanegara Timur RT.01/ RW. 04. Kelurahan Mekarwangi Kecamatan Bojongloa Kidul Kota Bandung Sekarang tidak diketahui lagi keberadaanya baik didalam maupun diluar Wilayah hukum Indonesia, demikian juga dengan Tergugat III, RISTA, dahulu diketahui alamat dipemungkiman Singgasana Pradana Alamat Jln.Tarunanegara Timur RT. 001/RW.004 Kelurahan Mekarwangi Kecamatan Bojong Loa Kidul Kota Bandung.

**Disclaimer**

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



Sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya baik didalam maupun diluar Wilayah

Hukum Indonesia;

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

nesia

Mahkamah Agung Republik Indonesia

**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)



Penggugat ternyata gugatan diajukan wilayah hukum Pengadilan Negeri Bandung ditempat tinggal salah seorang Tergugat , hal tersebut sesuai dengan Ketentuan Pasal 11 ayat 2 HIR;

Menimbang, bahwa walaupun surat gugatan diajukan ditempat salah seorang Tergugat, maka untuk selanjutnya pemeriksaan perkara dengan tuntas harus dilakukan pemanggilan terhadap semua pihak yang berperkara menurut ketentuan hukum acara perdata ;

Menimbang, bahwa diteliti dengan cermat surat gugatan para Penggugat ternyata tinggal para Tergugat I, dahulu Alamat Jl. Eka V/16 RT.010/RW.003 Kelurahan Serdang Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat, Tergugat II, dahulu di Pemungkiman Singgasana Pradana Jalan Tarunanegara Timur RT.01/RW.04 Kelurahan Mekarwangi Kecamatan Bojongloa Kidul Kota Bandung dan ternyata alamat Para Tergugat tersebut , sekarang tidak diketahui lagi keberadaanya baik didalam maupun diluar wilayah hukum Indonesia;

Menimbang , bahwa dengan demikian yang menjadi masalah hukum bagi Majelis Hakim, apakah pemanggilan para pihak sudah sesuai ketentuan hukum acara Perdata;

Menimbang, bahwa jika diperhatikan relas panggilan terhadap Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, ternyata surat panggilan sudah dilaksanakan dengan memanggil Pihak Tergugat I, melalui delegasi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, demikian halnya terhadap Tergugat II, dan Tergugat III, dilakukan panggilan dengan menempelkan pada papan pengumuman di Kantor Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus ;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan RV.( Reglement op de Bugarlijke Rechtsvordering ) pada Pasal 6 RV menyatakan dengan tegas menyatakan terhadap mereka yang tidak diketahui tempat tinggalnya di Indonesia di tempat ia nyata - nyata ada, selain itu panggilan harus dimuat didalam salah satu harian ditempat Pengadilan itu bersidang atau jika tidak ada surat kabar ditempat itu maka dimuat dalam surat kabar ditempat terdekat, yang lazim disebut dengan panggilan umum ;

Menimbang, bahwa jika diperhatikan berkas perkara aquo ternyata panggilan melalui surat kabar terhadap Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, belum 25





panggilan tidak sah, padahal yang menjadi pokok gugatan Para Penggugat adalah jual beli sebidang tanah milik Para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, dan dari dalil gugatan harga tanah yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat belum dibayar lunas pada hal sudah terjadi Akta Jual Beli;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas eksepsi Tergugat IV, dapat dikabulkan ;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas;

Menimbang , bahwa oleh karena eksepsi Tergugat IV, dikabulkan maka pokok perkara tidak relevan untuk dipertimbangkan dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan ketentuan perundang - undang yang berlaku dan yang bersangkutan dalam perkara ini;

#### **MENGADILI**

##### **DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat IV, seluruhnya;

##### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Mengukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 3021.000,- (tiga juta dua puluh satu ribu rupiah );

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung, pada hari Senin tanggal 10 Agustus 2015 oleh kami MARIGAN MARPAUNG.SH.MH sebagai Hakim Ketua LIDYA SASANDO P.SH.MH. dan NURSIAH SIANIPAR.SH.MH. masing - masing sebagai Hakim Anggota putusan diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 27 Agustus 2015, oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim - Hakim Anggota dibantu oleh



. arnica renyyanii aengan ainaoiri oleh Kuasa Penggugat dan  
- \_asa Tergugat IV, tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, dan  
Turut Tergugat;

nesia

HAKIM - HAKIM ANGGOTA  
NURSI AH SIANIPAR.SH.MH.

HAKIM KETUA

PANITERA PENGGANTI

LIDYA SASANDO P.SH.MH.

MARIGAN MARPAUNG.SH.MH  
S U K E K S I,SH.



PERINCIAN BIAYA :

- PENDAFTARA.GUGATAN
- ADMINISTRASI / ATK
- PANGGILAN
- REDAKSI
- MATERAI

Rp. 30.000,-  
Rp. 50.000,-  
Rp. 2.930.000,-  
Rp. 5.000,-  
Rp. 6.000,-

iesia

**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

**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)