



PUTUSAN
NOMOR 285/PDT/2019/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

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

1. **Hj. DEDE KODARIAH Binti DARMITA ATMAJA**, tempat tanggal Lahir, Bandung, 26 Agustus 1957, NIK: 3204266608570001, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Kp. Cibeuner, RT.001/RW.006, Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung;
2. **ENTIN KARTINI Binti DARMITA ATMAJA**, tempat tanggal Lahir, Bandung, 08 April 1953, NIK: 3211144805580006, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Alamat Dusun Lamping RT. 02/RW.09, Desa Cimanggung, Kecamatan Cimanggung, Kabupaten Sumedang;
3. **DADAN GUNAWAN Bin TATANG SETIAWAN Bin DARMITA ATMAJA**, tempat tanggal Lahir, Bandung, 04 Agustus 1976, NIK: 3204272308760005, Pekerjaan Buruh Tani, Alamat Kp. Puri Adi Prima Rt. 003/Rw.005, Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung;
4. **ENENG MARLINA Binti TATANG SETIAWAN Bin DARMITA ATMAJA**, tempat tanggal Lahir, Bandung, 11 Mei 1978, NIK: 3204265105780004, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Kp. Babakan Barat Rt. 005/Rw.005, Desa Nagreg, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung;
5. **DANA HARJA Bin DARMITA ATMAJA**, tempat tanggal Lahir, Bandung, 16 Juli 1957, NIK: 3204261607570005, Pekerjaan Buruh Harian Lepas, Alamat Kp. Cibeuner, RT.05/RW.19, Desa Citaman, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung;
6. **NENENG ROKAYAH Binti DARMITA ATMAJA**, NIK 3204261807580002, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Kp. Cibeuner, RT.001/RW.006, Desa Citaman, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung;

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 1 dari 57



7. **TAOFIK Bin ZAENAL MAHDAR Bin DARMITA ATMAJA**, tempat tanggal Lahir, Bandung, 11 April 1996, NIK: 3204262203960002, Tidak bekerja, Alamat Kp. Babakan Timur Rt. 004/Rw.017, Desa Nagreg, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung;
8. **PUPUN PUNASIH Binti DARMITA ATMAJA**, tempat tanggal Lahir Bandung 11 April 1962, NIK 3204265104620002, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Kp. Adi Prima, RT.004/RW.017, Desa Citaman, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung;
9. **ASEP ISKANDAR Bin DARMITA ATMAJA**, tempat tanggal Lahir, Bandung, 01 Januari 1963, NIK: 320426101630006, Wiraswasta, Alamat Kp. Cibeuner, RT.003/RW.19, Desa Citaman, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung;
10. **IMAS SITI MARIAM Binti WAWA KARTIWA Bin DARMITA ATMAJA**, tempat tanggal Lahir, Bandung, 06 Mei 1970, NIK: 3204264605700002, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Kp. Cibeuner, RT.005/RW.002, Desa Nagreg, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung;
11. **YANTI DAMAYANTI Binti WAWA KARTIWA Bin DARMITA ATMAJA**, tempat tanggal Lahir, Bandung, 03 Juni 1973, NIK: 3204264306730003, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Kp. Cibeuner, RT.001/RW.002, Desa Nagreg, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung;
- Kesemua selaku ahli waris dari DARMITA ATMAJA dan ENUK WAWA, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada ABDURRAHMAN T PRATOMO, SH., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Firma Hukum ABDURRAHMAN & ASSOCIATES, berkantor di Jalan Venus Timur II No. 1 Metro Soekarno Hatta Estate Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai :
- PARA PEMBANDING SEMULA PARA PENGGUGAT;**

L a w a n :

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 2 dari 57



1. **Akhli waris DADANG SUGIATNA DARMITA** masing-masing bernama :

- 1.1. TELLY DOROTHEA.
- 1.2. ROBBY RAHMATULLOH.
- 1.3. WULAN SARI ANGGRAENI.
- 1.4. BINTANG GEMILANG MUSLIM.
- 1.5. ANIZA GIRI INDAH.
- 1.6. SHOPA HAJAR FATIMAH.
- 1.7. FALAH LAELATUL QODAR.
- 1.8. MEGA MAESAROH ISTIQOMAH.
- 1.9. BELAHAQ TEGAR IMANI

Berdasarkan Surat Keterangan Akhli waris yang telah di Register oleh Kepala Desa Nagreg, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung dengan Nomor Register : 141/033/Pem/VI/2016, tertanggal 22 Juni 2016, kesemuanya beralamat dan bertempat tinggal di Kp. Darussalam, RT.02/RW.03 Desa Nagreg, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung, untuk selanjutnya disebut sebagai :

TERBANDING I SEMULA TERGUGAT I;

2. **Drs. NARKO BUDI**, dahulu beralamat di Jalan Kuntodewo No. 10 Jati

Kramat, Pondok Gede Bekasi, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya baik di dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia maupun di luar Negeri, untuk selanjutnya disebut sebagai :

TERBANDING II SEMULA TERGUGAT II;

3. **PT. ADHI PRAWIRA GITA PERSADA**, berkedudukan di Jakarta di Jalan

Tebet Barat No. 70 Jakarta 12810, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya baik di dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia maupun di luar Negeri, untuk selanjutnya disebut sebagai :

TERBANDING III SEMULA TERGUGAT III;

4. **PT. BANK MUALAMAT INDONESIA Tbk**, beralamat di Gedung

Arthalo, Jalan Jenderal Sudirman Kav 2 Jakarta 10220, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada : M. Darmawan. Dan Rekan selaku

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 3 dari 57



karyawan pada Perseroan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Maret 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai :

TERBANDING IV SEMULA TERGUGAT IV;

5. **WAWAN HERMAWAN**, beralamat di Puri Adi Prima RT 03, RW 17 Desa Citaman, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada Herdi Purnaman, S.H. Advokat, beralamat di Bebedahan RT.03 RW.03 Kelurahan Babakan Penghulu, Kecamatan Cinambo Kota Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2019 untuk selanjutnya disebut sebagai :

TERBANDING V SEMULA TERGUGAT V;

6. **PT. ALKANZ PUTRA MAHKOTA**, beralamat di Jalan 29 Nomor 63 Rawa Domba RT 009, RW 007 Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada 1. Erwin B Haris, S.H. CLA, CIL. 2. Hendra Gunawan, S.H., 3. Yulianto, S.H., dan 4. Herdi Purnaman, S.H. Kesemuanya adalah Advokat/ Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Heron Miller & Associates, beralamat di Kinagara Regency Blok S-16 Ciganitri, Terusan Buahbatu Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai :

TERBANDING VI SEMULA TERGUGAT VI;

7. **CAMAT, KEPALA WILAYAH KECAMATAN CICALENGKA** sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, beralamat di Jalan Raya Timur Cicalengka No. 334 Cicalengka Kulon, Kabupaten Bandung 40395, untuk selanjutnya disebut sebagai :

TERBANADING VII SEMULA TERGUGAT VII;

8. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG**, beralamat Komplek Perkantoran Pemda Kabupaten Bandung di Jalan Raya Soreang Kabupaten Bandung, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada Iswandi Sudrajat, S.H. Dan Rekan., Kepala Seksi Penanganan

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 4 dari 57



Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor
Pertanahan Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat
Kuasa Khusus tanggal 28 Februari 2019, untuk
selanjutnya disebut sebagai :

**TURUT TERBANDING I SEMULA TURUT
TERGUGAT I;**

**9. KEPALA DESA GANJAR SABAR KECAMATAN NAGREG, KABUPATEN
BANDUNG,** beralamat di Jalan Cibeuneur –
Pasanggrahan Kidul, Kp. Pasanggrahan Kidul, untuk
selanjutnya disebut sebagai :

**TURUT TERBANDING II SEMULA TURUT TERGUGAT
II;**

10. Para Penghuni Perumahan Puri Adi Prima, yaitu:

1. **SAINI**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW.05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada : 1. Muhammad Haekal Arbie, S.H., dan 2. Mohammad Afandy, S.H., keduanya Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor MaHA Law Office, beralamat di Kinagara Regency Blok S.16 Ciganitri Terusan Buahbatu Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2019 ;
2. **KANIA DWI GIANI**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW.05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
3. **ASEP TATANG**, Wiraswasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW.05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
4. **TATANG SUPRIATNA**, Pekerjaan Purnawirawan Polri, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW.05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada : 1. Muhammad Haekal Arbie, S.H., dan 2. Mohammad Afandy, S.H., keduanya Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor MaHA Law Office beralamat di Kinagara Regency Blok S.16 Ciganitri Terusan Buahbatu Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2019 ;

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 5 dari 57



5. **PRAMITA SARI KASTINI**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW.05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
6. **DELIS**, Wiraswasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW.05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
7. **TONNY SUPRAPTO**, Pekerjaan Karyawan, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW.05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada : 1. Muhammad Haekal Arbie, S.H., dan 2. Mohammad Afandy, S.H., keduanya Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor MaHA Law Office beralamat di Kinagara Regency Blok S.16 Ciganitri Terusan Buahbatu Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2019
8. **JAMAL**, Pekerjaan Karyawan, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW.05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
9. **ENDAH EFENDI**, Pekerjaan Karyawan, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada : 1. Muhammad Haekal Arbie, S.H., dan 2. Mohammad Afandy, S.H., keduanya Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor MaHA Law Office beralamat di Kinagara Regency Blok S.16 Ciganitri Terusan Buahbatu Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2019
10. **MAKSUDI**, Pekerjaan Karyawan, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada : 1. Muhammad Haekal Arbie, S.H., dan 2. Mohammad Afandy, S.H., keduanya Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor MaHA Law Office beralamat di Kinagara Regency Blok S.16 Ciganitri Terusan Buahbatu Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2019
11. **WAHYU WIDODO**, Pekerjaan Karyawan, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan



kuasanya kepada : 1. Muhammad Haekal Arbie, S.H., dan 2. Mohammad Afandy, S.H., keduanya Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor MaHA Law Office beralamat di Kinagara Regency Blok S.16 Ciganitri Terusan Buahbatu Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2019

12. **Hj. NUNUNG**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 02/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada : 1. Muhammad Haekal Arbie, S.H., dan 2. Mohammad Afandy, S.H., keduanya Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor MaHA Law Office beralamat di Kinagara Regency Blok S.16 Ciganitri Terusan Buahbatu Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2019
13. **M. DONI**, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 02/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada : 1. Muhammad Haekal Arbie, S.H., dan 2. Mohammad Afandy, S.H., keduanya Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor MaHA Law Office beralamat di Kinagara Regency Blok S.16 Ciganitri Terusan Buahbatu Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2019 ;
14. **AHMAD BASUKI**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 02/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
15. **AGUS YANTO**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 02/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada : 1. Muhammad Haekal Arbie, S.H., dan 2. Mohammad Afandy, S.H., keduanya Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor MaHA Law Office beralamat di Kinagara Regency Blok S.16 Ciganitri Terusan Buahbatu Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2019 ;
16. **IIS MUIYTI**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 02/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.



17. **PENTI**, Pekerjaan Karyawan, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 02/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
18. **SUWARSIDI**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 01/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada : 1. Muhammad Haekal Arbie, S.H., dan 2. Mohammad Afandy, S.H., keduanya Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor MaHA Law Office beralamat di Kinagara Regency Blok S.16 Ciganitri Terusan Buahbatu Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2019 ;
19. **AHMAD SAPEI**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 01/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada : 1. Muhammad Haekal Arbie, S.H., dan 2. Mohammad Afandy, S.H., keduanya Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor MaHA Law Office beralamat di Kinagara Regency Blok S.16 Ciganitri Terusan Buahbatu Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2019 ;
20. **SUNARTO**, Pekerjaan Pensiunan, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 01/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada : 1. Muhammad Haekal Arbie, S.H., dan 2. Mohammad Afandy, S.H., keduanya Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor MaHA Law Office beralamat di Kinagara Regency Blok S.16 Ciganitri Terusan Buahbatu Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2019 ;
21. **NANDANG**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 01/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
22. **JAJANG SOLIKIN**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 01/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
23. **UKONG S**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 01/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 8 dari 57



Bandung, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada : 1. Muhammad Haekal Arbie, S.H., dan 2. Mohammad Afandy, S.H., keduanya Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor MaHA Law Office beralamat di Kinagara Regency Blok S.16 Ciganitri Terusan Buahbatu Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2019 ;

24. **AGUS SLAMET**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 01/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada : 1. Muhammad Haekal Arbie, S.H., dan 2. Mohammad Afandy, S.H., keduanya Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor MaHA Law Office beralamat di Kinagara Regency Blok S.16 Ciganitri Terusan Buahbatu Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2019 ;

25. **RIMA**, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 01/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada : 1. Muhammad Haekal Arbie, S.H., dan 2. Mohammad Afandy, S.H., keduanya Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor MaHA Law Office beralamat di Kinagara Regency Blok S.16 Ciganitri Terusan Buahbatu Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2019 ;

26. **KANDAR**, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 01/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada : 1. Muhammad Haekal Arbie, S.H., dan 2. Mohammad Afandy, S.H., keduanya Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor MaHA Law Office beralamat di Kinagara Regency Blok S.16 Ciganitri Terusan Buahbatu Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2019 ;

27. **ROHEMSON**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 01/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.

28. **YANCE**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 01/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 9 dari 57



Bandung, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada : 1. Muhammad Haekal Arbie, S.H., dan 2. Mohammad Afandy, S.H., keduanya Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor MaHA Law Office beralamat di Kinagara Regency Blok S.16 Ciganitri Terusan Buahbatu Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2019 ;

29. **JULI PURNOMO**, Pekerjaan Karyawan Swasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 01/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada : 1. Muhammad Haekal Arbie, S.H., dan 2. Mohammad Afandy, S.H., keduanya Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor MaHA Law Office beralamat di Kinagara Regency Blok S.16 Ciganitri Terusan Buahbatu Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2019 ;
30. **APRIA**, Pekerjaan Karyawan Swasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 01/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
31. **DEDE**, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 01/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
32. **EUIS CUCU SUPARTI**, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 01/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
33. **KOKOM**, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 01/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
34. **SURAKAT**, Pekerjaan Karyawan Swasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 01/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
35. **ADI WIRAWAN**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 01/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
36. **JALIL ARIFIN**, Pekerjaan Karyawan, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 01/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 10 dari 57



37. **BURHANUDIN**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 01/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
38. **SETYONO BUDI**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 01/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada : 1. Muhammad Haekal Arbie, S.H., dan 2. Mohammad Afandy, S.H., keduanya Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor MaHA Law Office beralamat di Kinagara Regency Blok S.16 Ciganitri Terusan Buahbatu Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2019 ;
39. **KHAERUDIN ASARI**, Pekerjaan Karyawan, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
40. **KUSWANTO**, Pekerjaan Karyawan, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
41. **USEP**, Pekerjaan Buruh, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
42. **SAPARI**, Pekerjaan Buruh, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
43. **SABAR LESMANI**, Pekerjaan Buruh, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
44. **DADAN SUHARSO**, Pekerjaan Karyawan Swasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
45. **DUDI**, Pekerjaan Buruh, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
46. **SLAMET**, Pekerjaan Karyawan Swasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 11 dari 57



47. **NANANG SURATMAN**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
48. **NINA**, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
49. **MIMIN MINTARSIH**, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
50. **AISYAH**, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
51. **RENI PANJAITAN**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
52. **TEDI S. ADRIANA**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada : 1. Muhammad Haekal Arbie, S.H., dan 2. Mohammad Afandy, S.H., keduanya Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor MaHA Law Office beralamat di Kinagara Regency Blok S.16 Ciganitri Terusan Buahbatu Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2019 ;
53. **HENHEN ROHENDI**, Pekerjaan Karyawan, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada : 1. Muhammad Haekal Arbie, S.H., dan 2. Mohammad Afandy, S.H., keduanya Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor MaHA Law Office beralamat di Kinagara Regency Blok S.16 Ciganitri Terusan Buahbatu Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2019 ;
54. **ADE JATNIKA**, Pekerjaan Karyawan, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 12 dari 57



55. **JATMIKO**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada : 1. Muhammad Haekal Arbie, S.H., dan 2. Mohammad Afandy, S.H., keduanya Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor MaHA Law Office beralamat di Kinagara Regency Blok S.16 Ciganitri Terusan Buahbatu Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2019 ;
56. **IYONG**, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 02/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
57. **LILI ROMLI**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 02/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada : 1. Muhammad Haekal Arbie, S.H., dan 2. Mohammad Afandy, S.H., keduanya Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor MaHA Law Office beralamat di Kinagara Regency Blok S.16 Ciganitri Terusan Buahbatu Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2019 ;
58. **AGUS AAWALUDIN**, Pekerjaan Karyawan, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 02/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
59. **WIWIK R.A**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
60. **IMELDADEVI**, Pekerjaan Manager Karaoke, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
61. **MAMAD**, Pekerjaan Buruh, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
62. **ERIS YADIN**, Pekerjaan Buruh, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 03/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 13 dari 57



63. **Hj. NUNUNG**, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 04/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada : 1. Muhammad Haekal Arbie, S.H., dan 2. Mohammad Afandy, S.H., keduanya Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor MaHA Law Office beralamat di Kinagara Regency Blok S.16 Ciganitri Terusan Buahbatu Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2019 ;
64. **PENTI**, Pekerjaan Karyawan, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 02/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
65. **TATANG RAHMAT**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 02/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada : 1. Muhammad Haekal Arbie, S.H., dan 2. Mohammad Afandy, S.H., keduanya Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor MaHA Law Office beralamat di Kinagara Regency Blok S.16 Ciganitri Terusan Buahbatu Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2019 ;
66. **ASEP KOSWARA**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 02/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada : 1. Muhammad Haekal Arbie, S.H., dan 2. Mohammad Afandy, S.H., keduanya Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor MaHA Law Office beralamat di Kinagara Regency Blok S.16 Ciganitri Terusan Buahbatu Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2019 ;
67. **SALIYATI**, Wiraswasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima, RT. 02/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
68. **MAMAN SUPARMAN**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 02/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
69. **SRI RAHAYU**, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 02/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 14 dari 57



70. **Hj KARYO**, Pekerjaan Swasta, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 02/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
71. **EDE**, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 02/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
72. **Wisna**, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 02/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
73. **AGUS MARDI**, Pekerjaan Buruh, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 02/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
74. **ORIN**, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 02/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung.
75. **ANI SURYANI**, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat Perumahan Puri Adi Prima RT. 02/RW. 05 Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung, untuk selanjutnya disebut sebagai :

PARA TURUT TERBANDING III SEMULA PARA TURUT TERGUGAT III;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca meneliti surat-surat sebagai berikut :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, tanggal 26 Juni 2019 Nomor 285/PEN/PDT/2019/PT.BDG, tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung, tanggal 6 November 2018, Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Blb ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Januari 2018, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA pada tanggal 29 Januari 2018, dalam Register

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 15 dari 57



Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Blb., telah mengajukan gugatan yang telah diubah sebagai berikut:

1. Bahwa orang tua Para Penggugat (**Darmita Atmaja dan EnuK Wawa**) telah melangsungkan perkawinan di Cicalengka, sebagaimana terbukti dari Petikan dari Buku Pendaftaran Nikah Nomor : 601/1930 yang dibuat dan diterbitkan oleh kantor urusan Agama Kecamatan Cicalengka tanggal 2 Agustus 1930 ;
2. Bahwa dari perkawinan DARMITA ATMAJA dan ENUK WAWA (orang tua Para Penggugat) tersebut telah dikaruniai 12 (Dua Belas) orang anak, bernama :
 - 1.1. Wiwi Kartiwi.
 - 1.2. Wawa Kartiwa.
 - 1.3. Ai Kurnia.
 - 1.4. Entin Kartini.
 - 1.5. Dede Kodariah.
 - 1.6. Tatang Setiawan.
 - 1.7. Dana Harja.
 - 1.8. Neneng Rokayah.
 - 1.9. Zaenal Mahdar.
 - 1.10. Pupun Punarsih.
 - 1.11. Asep Iskandar.
 - 1.12. Deden Suhartono.
3. Bahwa DARMITA ATMAJA (**Ayah kandung/Kakek kandung Para Penggugat**) telah meninggal dunia pada tanggal 08 November 1986 sebagaimana terbukti dari Surat Kematian Nomor : 474.3/29/XI/2016 tanggal 16 November 2016, yang diterbitkan oleh Kepala Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung ;
4. Bahwa selanjutnya ENUK WAWA (**Ibu Kandung/Nenek Kandung Para Penggugat**) telah meninggal dunia pada tanggal 07 Desember 2013 sebagaimana terbukti dari Surat Kematian Nomor : 474.3/30/XI/2016 tanggal 16 November 2016 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung ;
5. Bahwa dengan telah meninggal dunianya DARMITA ATMAJA dan ENUK WAWA, maka yang menjadi ahli warisnya adalah Para Penggugat selaku

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 16 dari 57



anak kandung dan cucu kandung dari DARMITA ATMAJA dan ENUK WAWA sebagaimana terbukti dari surat keterangan waris ;

6. Bahwa orang tua Para Penggugat/Ayah/Kakek (*DARMITA ATMAJA*) dan Ibu/Nenek Para Penggugat (*ENUK WAWA*) selain meninggalkan Para Penggugat sebagai ahli warisnya, telah pula meninggalkan harta berupa :

Sebidang tanah dengan leter C Desa Nomor 1711 atas nama Eruk Wawa, Persil 98 kelas D III luas 60,391 M, terletak di Blok Kebon Jero Desa Citaman, Kecamatan Cicalengka, Kabupaten DT II Bandung, dengan batas batas : Utara tanah darat Yoyo/dayat/Kundang, Timur : Jalan Desa, Selatan tanah Eruk Wawa, Barat: Jalan Pribadi Eruk Wawa.

Berdasarkan Surat Keterangan Nomor : 141/004/III/2017 tanggal 16 Februari 2017, tanah tersebut masih atas nama ENUK WAWA ;

7. Bahwa dengan telah meninggal dunianya orang tua Para Penggugat tersebut, maka menurut hukum harta peninggalan orang tua Para Penggugat tersebut menjadi bagian Para Penggugat selaku ahli warisnya ;
8. Bahwa belakangan diketahui bahwa setelah DARMITA ATMAJA meninggal dunia Ibu/Nenek Para Penggugat yang bernama Eruk Wawa pada tanggal 9 Mei 1996 telah mengadakan Kesepakatan Bersama dengan Tergugat I dan Tergugat II yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat III, dalam Kesepakatan Bersama tersebut, NY. ENUK WAWA bertindak sebagai Pihak Pertama, Tergugat I/DADANG SUGIATNA DARMITA sebagai Pihak Kedua, Tergugat III/Drs. NARKO BUDI S, sebagai Pihak Ketiga;

Adapun isi Kesepakatanannya adalah sebagai berikut :

1. Pihak Pertama telah terima dan mengaku menjual tanah kepada Pihak Kedua seluas 5 Ha atau 50.000 M2 (*lima puluh ribu meter persegi*) **Persil Nomor : 58 Kohir 1711** terletak di Blok Jero Desa Citaman, Kecamatan Cicalengka, Kabupaten DT II Bandung, dengan batas batas : Utara tanah darat Yoyo/dayat/Kundang, Timur : Jalan Desa, Selatan tanah Eruk Wawa, Barat : jalan Pribadi Eruk Wawa dan disetujui bahwa harga tanah tersebut adalah Rp. 8.000/M2 atau Rp. 400.000.000,- (*empat ratus juta rupiah*) untuk harga keseluruhannya, kemudian dari Kesepakatan ini akan dibuatkan Akta Jual Beli sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 17 dari 57



2. Pihak Pertama tidak keberatan tanah tersebut akan digunakan untuk Proyek Perumahan sesuai dengan rencana Pihak Kedua bersama mitranya dalam hal ini Pihak Ketiga, untuk itu pula bahwa Akta Jual Beli dan bukti-bukti pembayaran sebagai formalitas akan dicantumkan nama Pihak Ketiga sebagai pembeli agar mempermudah administrasi perijinan mengingat Pihak Ketiga sebagai Direktur Utama PT. Adhi Prawira Gita Persada dan atas permintaan Pihak Ketiga bahwa harga tanah kemudian dalam Akta Jual beli akan disebut sebesar Rp. 40.000.000,- (*empat puluh juta rupiah*) ;
3. Pihak Pertama tidak keberatan cara pembayaran dilakukan secara bertahap dan setuju dibuat Akta Jual Beli sepanjang Pihak Kedua menganggap perlu adanya hubungan dan resiko Pihak Kedua dengan Pihak Ketiga sebagai mitra sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pihak Kedua;
9. Bahwa selanjutnya dengan didasarkan pada Surat Pernyataan Kesepakatan Bersama tanggal 9 Mei 1996 tersebut orang tua/Ibu/nenek Para Penggugat dengan Tergugat II pada tanggal 9 Juli 1996 telah membuat Akta Jual Beli Nomor : 805/Clk/1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat VII/Camat, kepala Wilayah Kecamatan Cicalengka yang bertindak sebagai Pajabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah untuk Wilayah Kerja Kecamatan Cicalengka;
10. Bahwa setelah dibuatnya Akta Jual-Beli tanggal 9 Juli 1996 Nomor : 805/Clk/1996 yang dibuat oleh dan dihadapan **Tergugat VII/Camat**, Kepala Wilayah Kecamatan Cicalengka antara orang tua/Ibu/nenek Para Penggugat dengan Tergugat II/Tergugat III tersebut, maka terhadap tanah yang menjadi objek jual beli tersebut oleh Turut Tergugat I telah diterbitkan tanda bukti hak kepemilikan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 10, Desa Citaman, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat, Surat Ukur tanggal 19 Juli 2011 Nomor : 00199/2011, Luas 40.032 M2 tercatat atas nama Perseroan Terbatas Adi Prawira Gita Persada Badan Hukum Indonesia Berkedudukan di Jakarta yang kemudian berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5/Desa Citaman;
11. Bahwa kemudian sertipikat atas tanah tersebut telah dijamin ke Tergugat IV oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan oleh karena ada kemacetan sehubungan pinjaman Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, maka dengan melalui Tergugat V telah dicarikan pihak yang dapat

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 18 dari 57



menyelesaikan permasalahan antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan untuk itu telah siap Tergugat VI ; maka kemudian Tergugat VI telah mendapat ijin pengalihan untuk melakukan pembangunan atas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut;

12. Bahwa dari rangkaian posita 1 Sampai dengan 11 tersebut diatas, apabila diteliti mengenai terjadinya proses jual beli antara EnuK Wawa dengan Tergugat II telah terdapat cacat hukum, karena dalam pembuatan Akta Jual Beli tanggal 9 Juli 1996 Nomor : 805/Clk/1996 yang dibuat oleh dan dihadapan **Tergugat VII/Camat**, kepala Wilayah Kecamatan Cicalengka tersebut dibuat hanya ditandatangani oleh EnuK Wawa saja sebagai penjual, padahal objek tanah yang dijadikan objek jual beli tersebut adalah tanah warisan yang bukan saja merupakan milik EnuK Wawa sendiri melainkan termasuk milik Para penggugat juga ; sehingga apabila para ahli waris Darmita Atmaja bermaksud akan menjual tanah peninggalannya haruslah ada dan persetujuan dari para ahli waris lainnya *in casu* Para Penggugat ;
13. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli tanggal 9 Juli 1996: 805/Clk/1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat VII/Camat, kepala Wilayah Kecamatan Cicalengka yang dibuat antara EnuK Wawa dan Tergugat II/Tergugat III cacat hukum, maka Akta Jual Beli tersebut haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
14. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli tanggal 9 Juli 1996 Nomor : 805/Clk/1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat VII/Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Cicalengka antara EnuK Wawa dengan Tergugat II/Tergugat III tidak mempunyai kekuatan hukum, maka segala sesuatu yang didasarkan Akta Jual Beli tersebut yaitu : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 10 Desa Citaman, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat, Surat Ukur tanggal 19 Juli 2011 Nomor : 00199/2011, Luas 40.032 M2 tercatat atas nama Perseroan Terbatas Adi prawira Gita Persada Badan Hukum Indonesia Berkedudukan di Jakarta yang kemudian berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5/Desa Citaman dan Surat Ijin pengalihannya haruslah dinyatakan cacat dan tidak pula mempunyai kekuatan hukum ;
15. Bahwa karena saat ini tanah yang merupakan objek jual beli tersebut telah dikuasai oleh Tergugat II/Tergugat III dan Tergugat VI tanpa didasari alas

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 19 dari 57



hak yang sah karena alas hak dan dasar hukum penempatan tanah objek sengketa tersebut telah tidak mempunyai kekuatan hukum, maka perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, karenanya telah beralasan hukum apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat VI maupun siapapun juga yang saat ini menguasai/mendapatkan hak dari padanya atas tanah dan bangunan rumah tersebut untuk menyerahkan kepada Para Penggugat dalam keadaan utuh dan baik tanpa adanya tuntutan hukum apapun juga;

16. Bahwa saat ini lokasi tanah seluas 5 Hektar atau 50.000 M2 (*lima puluh ribu meter persegi*) **Persil Nomor : 58 Kohir 1711** terletak di Blok Jero Desa Citaman, Kecamatan Cicalengka, Kabupaten DT II Bandung, dengan batas batas : Utara tanah darat Yoyo/dayat/Kundang, Timur : Jalan Desa, Selatan tanah Eruk Wawa, Barat : jalan Pribadi Eruk Wawa akan dibangun perumahan oleh **Tergugat VI**, hal ini membuat para ahli waris/Para penggugat merasa cemas dan gelisa serta ketakutan tanah warisan dari Orang tua/Kakek-Neneknya akan hilang dan berpindah tangan tanpa sepengetahuannya;
17. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, Tergugat III, IV, V dan Tergugat VI tersebut Para Penggugat telah mengalami kerugian baik secara maril maupun secara materil :

Kerugian Moril:

Bahwa Para Penggugat yang sebagian besar telah berusia lanjut mestinya dapat menikmati yang menjadi hak bagiannya, sehingga dengan telah dikuasainya tanah dan bangunan yang merupakan hak Para Penggugat tersebut, mengakibatkan Penggugat telah banyak kehilangan banyak waktu untuk pengurusannya, selain itu Para Penggugat telah kehilangan konsentrasi dalam usaha Para Penggugat yang disebabkan oleh perbuatan Tergugat II, III, IV, V dan Tergugat VI tersebut, meskipun kerugian moril yang diderita oleh Para Penggugat tidak dapat dinilai dengan sejumlah uang, namun untuk kepastian hukumnya telah cukup adil kiranya apabila Tergugat secara tanggung renteng dihukum untuk membayar kerugian moril kepada Para Penggugat sebesar Rp. 3.000.000.000,- (*Tiga Milyar Rupiah*) ;

Kerugian Materil:

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 20 dari 57



Dengan perbuatan Tergugat II, III, IV, V dan Tergugat VI yang telah menguasai tanah milik para Penggugat tersebut, sehingga Para Penggugat tidak dapat mempergunakan tanah dan tersebut dan apabila disewakan sudah barang tentu akan mendatangkan keuntungan dan keuntungan yang Para Penggugat terima tersebut bila diperhitungkan berjumlah sebesar Rp 2.000.000.000,- (*Dua Milyar Rupiah*) ;

Karenanya telah cukup beralasan apabila Tergugat II, III dan Tergugat VI dihukum pula untuk membayar kerugian baik moril dan materil yang telah diderita oleh Penggugat tunai dan seketika ;

18. Bahwa **Turut Tergugat III** tidak tahu menahu akan asal-usul tanah tersebut dan sebenarnya telah dirugikan oleh Tergugat, I, II dan Tergugat akan tetapi Turut Tergugat III adalah para pembeli yang beriktikad baik sehingga harus dilindungi Undang-undang ;
19. Bahwa untuk menjamin gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT tidak sia-sia, maka PARA PENGGUGAT dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk meletakkan sita jaminan (**Conservatoir Beslag**) atas tanah yang terletak di Blok Jero, Persil Nomor : 98, Kelas D.III, Kohir Nomor : 1711 dahulu Desa Citaman, Kecamatan Cicalengka, Kabupaten DT II Bandung, dengan batas batas : Utara tanah darat Yoyo/dayat/Kundang, Timur : Jalan Desa, Selatan tanah Eruk Wawa, Barat : Jalan Pribadi Eruk Wawa, yang sekarang setelah terjadi pemekaran berubah menjadi Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung ;
20. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan atas putusan ini maka Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat VI menurut hukum patut untuk dihukum membayar uang paksa (**Dwangsoom**) kepada Para Penggugat apabila Tergugat lalai dan atau tidak memenuhi isi putusan dalam perkara ini yakni sebesar Rp. 500.000,- (*lima ratus ribu rupiah*) setiap harinya sampai terpenuhi isi putusan ini kepada Penggugat terhitung sejak gugatan didaftarkan di Pengadilan Negeri Bale Bandung ;
21. Bahwa untuk terlaksananya dalam pelaksanaan isi Putusan ini, maka telah beralasan hukum apabila Turut Tergugat dihukum untuk taat dan tunduk terhadap isi Putusan ini ;
22. Bahwa oleh karena gugatan dalam perkara ini berdasarkan alasan-alasan yang berdasarkan hukum serta dikuatkan oleh bukti yang sah dan autentik

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 21 dari 57



maka sangat beralasan dan berdasar secara hukum apabila putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dulu/serta-merta walaupun ada upaya hukum banding, verzet, kasasi dan upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaar bij voorrad*) ;

Maka berdasarkan hal-hal dan alasan yang telah dikemukakan diatas Penggugat dengan ini memohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata ini berkenan kirannya untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- Menghukum Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat VI untuk menghentikan segala kegiatan dalam bentuk pembangunan perumahan dan tindakan apapun diatas tanah objek gugatan yang terletak di Blok Jero, Persil Nomor : 98, Kelas D.III, Kohir Nomor : 1711 dahulu Desa Citaman, Kecamatan Cicalengka, Kabupaten DT II Bandung, dengan batas batas : Utara tanah darat Yoyo/dayat/Kundang, Timur : Jalan Desa, Selatan tanah Eruk Wawa, Barat : jalan Pribadi Eruk Wawa, yang sekarang setelah terjadi pemekaran berubah menjadi Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti ;

PRIMER

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan/sita persamaan dalam perkara ini;
3. Menyatakan bahwa ;

Sebidang tanah dengan leter C Desa Nomor 1711 atas nama Eruk Wawa, Persil 98 kelas D III luas 60,391 M, berdasarkan Surat Keterangan Nomor : 141/004/II/2017 tanggal 16 Februari 2017 ;

Adalah hak milik Para Penggugat yang merupakan Ahli waris dari Darmita Atmaja dan Eruk Wawa;

4. Menyatakan Akta Jual Beli tanggal 9 Juli 1996 Nomor : 805/CIK/1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat VII/Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Cicalengka antara Eruk Wawa dengan Tergugat

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 22 dari 57



II/Tergugat III tidak mempunyai kekuatan hukum, karenanya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 10 Desa Citaman, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat, Surat Ukur tanggal 19 Juli 2011 Nomor : 00199/2011, Luas 40.032 M2 tercatat atas nama Perseroan Terbatas Adiprawira Gitapersada Badan Hukum Indonesia Berkedudukan di Jakarta yang kemudian berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5/Desa Citaman dan Surat Ijin pengalihannya haruslah dinyatakan cacat dan tidak pula mempunyai kekuatan hukum demikian pula seluruh produk hukum dan surat-surat turunannya tidak mempunyai kekuatan hukum;

5. Menyatakan Perbuatan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat VI yang saat ini menguasai serta menempati tanah dan bangunan objek sengketa tanpa alas hak yang sah adalah perbuatan melawan hukum;
6. Memerintahkan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat VI maupun siapapun juga yang saat ini menguasai/mendapatkan hak dari padanya atas tanah dan bangunan rumah tersebut untuk menyerahkan kepada Para Penggugat dalam keadaan utuh dan baik tanpa adanya tuntutan hukum apapun juga ;
7. Menghukum Tergugat II, Tergugat III, IV, V dan Tergugat VI secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian yang telah diderita oleh Para Penggugat baik **kerugian moril sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga Milyar Rupiah)** dan **kerugian materil sebesar Rp 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah)** yang diakibatkan oleh Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat VI tersebut yang seluruhnya berjumlah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah);
8. Menghukum Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat VI secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa kepada Para Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari atas kelalaian atau keterlambatan dan atau tidak memenuhi isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Bale Bandung;
9. Menyatakan dan menetapkan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dulu/serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*)

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 23 dari 57



walaupun ada pengajuan upaya hukum verzet, banding, kasasi, maupun pengajuan upaya hukum lainnya;

10. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat atas isi Putusan dalam perkara ini;
11. Menghukum Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat VI secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini;

SUBSIDAIR

Atau apabila Pengadilan Negeri Bale Bandung berpendapat lain maka mohon memutuskan perkara ini menurut kebijaksanaan Pengadilan yang baik dan keadilan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, para Tergugat telah mengajukan Jawaban masing-masing sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT IV;

A. TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM ANTARA TERGUGAT IV PENGGUGAT SEHINGGA SEHARUSNYA TERGUGAT IV DIKELUARKAN DARI PERKARA AQUO

1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat, karena apa yang didalilkan Penggugat itu (jika benar) hanya dapat diketahui kebenaran hukumnya oleh Penggugat, Sdr. Dadang Sugiatna Darmita, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V. Sedangkan Tergugat IV tidak terkait dan bukan merupakan pihak dalam permasalahan hukum yang diuraikan oleh Penggugat tersebut, lebih lanjut saat ini Tergugat IV tidak mempunyai hubungan hukum dengan para pihak berperkara maupun dengan obyek sengketa.
2. Bahwa sesuai dengan asas yang berlaku dalam hukum perdata, suatu tuntutan hanya dapat diajukan apabila terdapat hubungan hukum antara pihak yang menuntut dengan pihak yang dituntut, oleh karenanya tidak terdapat dasar dan alasan bagi Penggugat untuk menjadikan Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara aquo.
3. Bahwa hal ini sesuai dengan pendapat para ahli dalam bukunya, sebagai berikut:
 - Prof. Subekti, SH., dalam bukunya Hukum Perjanjian, cetakan ke XII, halaman 1, menyatakan bahwa:

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 24 dari 57



"Suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu".

- Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH., dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia, Cetakan Ketiga Tahun 1981 halaman 32 yaitu: *"..... hanya kepentingan yang cukup dan layak serta mempunyai dasar hukum sajalah yang dapat diterima sebagai dasar tuntutan hak"*

4. Berdasarkan fakta hukum yang didukung dengan pendapat ahli sebagaimana diuraikan diatas, terbukti tidak ada hubungan hukum antara Tergugat IV dengan Penggugat maupun dengan obyek sengketa, dan karenanya demi kepastian hukum, maka sudah seharusnya dan sepatutnya Tergugat IV dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara aquo.

B. TERGUGAT III MENYERAHKAN OBYEK SENGKETA DENGAN SUKARELA UNTUK PELUNASAN FASILITAS PEMBIAYAAN PADA TERGUGAT IV

5. Bahwa, Tergugat III adalah debitur yang telah memperoleh fasilitas pembiayaan dari Tergugat IV berdasarkan Akta Pembiayaan Murabahah dengan jaminan asset tanah dan bangunan milik Tergugat III berdasarkan Sertipkat Hak Guna Bangunan No. 5/Desa Citaman a/n PT. Adiprawira Gita Persada ("Obyek Sengketa").
6. Bahwa Tergugat III mengalami gagal bayar pada tahun 2008 dan penyelesaian kewajiban Tergugat III dilakukan dengan cara penyerahan jaminan secara sukarela (*Offsetting*), Guna kepentingan offsetting tersebut telah dibuat dan ditandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Jual masing-masing tertanggal 24 Desember 2008 oleh Tergugat III dengan Tergugat IV
7. Bahwa dalam rangka mencari calon pembeli atas jaminan tersebut, Tergugat IV memberikan tugas kepada Tergugat V untuk menawarkan harga kepada calon pembeli, dimana atas tugas yang diberikan tersebut pada tahun 2016 Tergugat V mendapatkan calon pembeli yang berminat atas Jaminan Nasabah yaitu Tergugat VI.

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 25 dari 57



8. Bahwa atas penawaran yang diajukan oleh Tergugat VI, Tergugat IV menyetujui dan melakukan transaksi jual beli pada tanggal 11 November 2016 berdasarkan Akta Jual Beli No. 34/2016.
9. Bahwa dengan telah dilunasinya fasilitas pembiayaan tersebut, maka hubungan hukum antara Tergugat IV dengan Tergugat III maupun dengan Obyek Sengketa secara hukum telah berakhir, sehingga oleh karenanya sudah seharusnya dan sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo mengeluarkan Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara aquo.

C. TERGUGAT III ADALAH PEMILIK SAH ATAS OBYEK SENKETA

10. Bahwa kepemilikan Tergugat III atas Obyek Sengketa karena peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat III adalah sah berdasarkan Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat III yang dilakukan dihadapan Tergugat VII (Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Cicalengka) yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
11. Bahwa Akta Jual Beli tersebut telah didaftarkan pada Tergugat VII yang dibuktikan dengan diterbitkannya SHGB No. 5/Citaman (d/h SHGB No. 10/Citaman) yang tercatat a/n Tergugat III. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 23 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA") jo. Pasal 1 angka 20 dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP 24/1997"), yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Pasal 23 ayat (1) dan (2) UUPA :

- Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19
- Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pasal 1 angka 20 dan Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 :

- Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan,



tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

- *Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

12. Bahwa kepemilikan Tergugat III atas Obyek Sengketa berdasarkan SHGB No. 5/Citaman (d/h SHGB No. 10/Citaman) telah memberikan hak dan kewenangan yang penuh bagi Tergugat III untuk menjadikan Obyek Sengketa sebagai jaminan atas fasilitas pembiayaan yang telah diterima Tergugat III dari Tergugat IV.
13. Lebih lanjut, dalam proses peralihan hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam SHGB No. 5/Citaman (d/h SHGB No. 10/Citaman) Tergugat IV sama sekali tidak terlibat dalam peristiwa hukumnya, melainkan Tergugat IV menerima SHGB No. 5/Citaman (d/h SHGB No. 10/Citaman) langsung dari Tergugat III dengan pemegang hak atas sertifikat tersebut adalah Tergugat III.
14. Bahwa dalam penyerahan SHGB No. 5/Citaman (d/h SHGB No. 10/Citaman) pada tahun 2008 yang dilakukan secara sukarela oleh Tergugat III guna penyelesaian pembiayaannya pada Tergugat IV, SHGB No. 5/Citaman (d/h SHGB No. 10/Citaman) telah tercatat atas nama PT. Adiprawira Gita Persada.
15. Bahwa berdasarkan apa yang telah dijelaskan pada uraian tersebut diatas, sangatlah tidak tepat apabila Penggugat menyatakan terdapat suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV, oleh karenanya patut bagi yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk menolak dan mengabaikan dalil Penggugat.

D. TIDAK ADA SUATU PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN TERGUGAT IV

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 27 dari 57



16. Bahwa adalah sebuah dalil yang tidak benar dan mengada-ada serta tidak berdasar apabila Para Penggugat mengatakan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, sebagaimana disebutkan dalam angka 17 (tujuh belas) posita Gugatan Para Penggugat, akan tetapi dalam posita Gugatan Para Penggugat, tidak dinyatakan secara jelas dan tegas mengenai perbuatan Tergugat IV yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.
17. **Penggugat tidak dapat mendeskripsikan secara jelas unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dituduhkan oleh Penggugat terhadap Tergugat IV, pasal-pasal pada ketentuan/peraturan mana yang telah dilanggar oleh Tergugat IV ? selain itu Penggugat juga tidak dapat menjelaskan dalam gugatan a quo bentuk kerugian riil yang nyata-nyata diderita oleh Penggugat yang menjadi tolak ukur adanya perbuatan melawan hukum tersebut**, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPer yang berbunyi:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Dari uraian pasal tersebut untuk dapat mengkualifikasikan suatu perbuatan tertentu apakah termasuk perbuatan melawan hukum atau bukan maka harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- i. Adanya perbuatan.
- ii. Perbuatan tersebut mengandung kesalahan atau melawan hukum.
- iii. Adanya kerugian yang ditimbulkan.
- iv. Adanya hubungan causal (sebab akibat) antara perbuatan dan kerugian.

Bahwa penerapan unsur perbuatan melawan hukum haruslah bersifat kumulatif dan bukan alternatif, sehingga satu saja unsur perbuatan melawan hukum tidak terpenuhi, maka pada perkara tersebut tidak dapat diputus atas dasar perbuatan melawan hukum.

18. Bahwa lebih lanjut dalam petitumnya Penggugat tidak pula meminta kepada Majelis Halim untuk menyatakan Tergugat IV melakukan perbuatan melawan hukum, dengan demikian Ketidakesesuaian antara Posita Gugatan

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 28 dari 57



dengan Petitum Gugatan, tentu saja hal ini menyebabkan Gugatan menjadi kabur dan / atau tidak jelas (*obscur libel*).

19. Bahwa dalam petitum angka 7 (tujuh) Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk menghukum Tergugat IV secara tanggung renteng mengganti kerugian yang telah diderita oleh Penggugat baik kerugian moriil sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dan kerugian materil sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).
20. Bahwa tidak terdapat dasar dan alasan Tergugat IV harus membayar ganti rugi kepada Penggugat karena tidak ada perbuatan Tergugat IV yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga mengharuskan Tergugat IV membayar ganti rugi kepada Penggugat.
21. Disamping itu, meskipun telah memohonkan ganti kerugian materiil dengan jumlah tidak kurang dari Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), Penggugat nyatanya tidak memberikan perincian secara jelas dari mana angka atau perhitungan nilai kerugian tersebut diperoleh dan tidak pula didasari bukti-bukti yang cukup serta tanpa dasar hukum yang sah.
22. Bahwa sehubungan dengan tuntutan ganti rugi yang demikian itu, maka sudah selayaknya Majelis Hakim dalam perkara *a quo* memperlihatkan dan mempertimbangkan, yurisprudensi-yurisprudensi Mahkamah Agung RI mengenai tuntutan ganti kerugian hanyalah dapat dimohonkan terhadap kerugian yang nyata-nyata diderita dan disertai dengan perincian mengenai kerugian tersebut guna menolak permohonan ganti kerugian dari Para Penggugat yaitu Yurisprudensi sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung RI No. 2556 K/Pdt /2009, tanggal 2 Nopember 2010:

".... oleh karena tuntutan ganti rugi hanya berdasarkan perkiraan yang tidak disertai perincian dan bukti-bukti yang cukup maka tuntutan ganti rugi harus di tolak"

Putusan Mahkamah Agung RI No. 873 K/Sip/1975, tanggal 6 Mei 1977 :

"Tuntutan Penggugat mengenai keuntungan perusahaan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak terperinci sebagaimana mestinya, sehingga tidak jelas berapa jumlah keuntungan yang secara tepat menjadi hak Penggugat"

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 29 dari 57



Putusan Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 :

"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas dasar gugatan yang tidak sempurna, setidaknya-tidaknya apa yang dituntut kurang jelas Karena tidak dirumuskan secara konkrit (tegas) akan ganti rugi yang dituntut, lagipula tidak terperinci kerugian-kerugian apa saja"

Putusan Mahkamah Agung RI No. 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983 :

"Menimbang bahwa oleh karena gugatan ganti rugi tersebut tidak terperinci dan lagi pula belum diperiksa oleh judex factie, maka gugatan ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima"

23. Bahwa berdasarkan apa yang telah Tergugat IV jelaskan diatas, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak permohonan ganti kerugian materiil yang dimohonkan Penggugat, dikarena permohonan ganti rugi tersebut tidak jelas dari mana perolehannya dan hanya mendasarkan perkiraan Penggugat, serta tidak didasarkan pada dasar hukum yang sah.

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian yang telah dikemukakan diatas, Tergugat IV mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* kiranya berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

JAWABAN TERGUGAT VI

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

A. Gugatan Penggugat Error in Persona atau Diskualifikasi in Persona

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 30 dari 57



1. Bahwa setelah membaca dengan cermat dan seksama Gugatan Para Penggugat, maka Gugatan Tersebut patut dan layak disebut sebagai Gugatan yang cacat formil dikarenakan Gugatan tersebut error in persona atau disebut juga sebagai diskualifikasi in persona dimana yang bertindak sebagai Para Penggugat orang yang tidak memenuhi syarat disebabkan Para Penggugat dalam kondisi tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan, seharusnya Para Penggugat dalam mengajukan gugatan harus menunjukkan bahwa Para Penggugat adalah benar sebagai ahli waris dan siapa saja ahli warisnya berdasarkan surat keterangan ahli waris yang dikeluarkan oleh Kecamatan maupun Pengadilan, sesuai berdasarkan pada **putusan Mahkamah Agung No. 2438 K/Sip/1980 tanggal 23 Maret 1982 yang menyebutkan "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara"**.
2. Bahwa Para Penggugat seharusnya memasukan para ahli waris Tergugat II dan para ahli waris Tergugat V sebagai Tergugat, dikarenakan Tergugat II dan Tergugat V digugat secara pribadi dan ternyata telah meninggal dunia dan terlebih lagi Tergugat II tidak diketahui lagi alamatnya. Berarti Para Penggugat telah menggugat orang yang telah meninggal dunia dan tidak diketahui lagi alamatnya yang tidak mungkin lagi dipanggil secara sah untuk datang menghadap persidangan. **Bahwa Penggugat sudah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim pada persidangan tanggal 26 Juni 2018 untuk memperbaiki Gugatan Penggugat.** Apabila gugatan semacam ini dibenarkan maka selain akan memungkinkan penyalahgunaan keadaan dimana Para Penggugat dapat dengan sengaja menggugat orang yang telah meninggal dunia tanpa menyebutkan ahli warisnya yang sudah dapat dipastikan tidak akan ada pembelaan dari orang yang telah meninggal dunia atau dari orang yang tidak diketahui keberadaannya, juga putusan tersebut tidak akan dilaksanakan karena tidak mungkin ahli waris yang tidak digugat itu diminta untuk melaksanakan putusan tersebut, dipihak lain bukanlah kewenangan Pengadilan untuk mencari dan menentukan siapa ahli waris yang bersangkutan akan tetapi merupakan Kewenangan dari Para Penggugat, sesuai dengan **Putusan Mahkamah Agung No. 459 K/Sip/1973 tanggal 29 Desember 1975 yang menyebutkan "karena tergugat I telah meninggal dunia sebelum perkara diputus oleh pengadilan negeri,**

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 31 dari 57



adalah tidak tepat jika nama tergugat I masih saja dicantumkan dalam keputusan Pengadilan Negeri, karena seandainya Penggugat menginginkan Tergugat I diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini, yang harus digugat adalah ahli warisnya”.

3. Bahwa Para Penggugat menggugat PT. Adhi Prawira Gita Persada sebagai Tergugat III, bahwa perlu diketahui yang pernah menjaminkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10, Desa Citaman, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung kepada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Adalah PT. ADIPRAWIRA GITAPERSADA bukan PT. Adhi Prawira Gita Persada, yang ternyata pada saat gugatan ini diajukan PT. ADIPRAWIRA GITAPERSADA sudah tidak aktif dan sudah vakum semenjak tahun 2009 yang dimana Direktur Utama dari perseroan tersebut berdasarkan RUPS tertanggal 24 Desember 2008 adalah Drs. Narko Budi Susetyo yang saat ini sudah meninggal dan Penggugat pun mengakuinya dimana dalam perbaikan Gugatan yang pertama menyatakan bahwa PT. Adhi Prawira Gita Persada tidak diketahui lagi alamatnya. Berarti Para Penggugat telah menggugat perseroan yang sudah lama tidak aktif dimana direktur utamanya telah meninggal dunia dan tidak diketahui keberadaannya yang tidak mungkin lagi dipanggil secara sah untuk datang menghadap persidangan. Apabila gugatan semacam ini dibenarkan maka selain akan memungkinkan penyalahgunaan keadaan dimana Para Penggugat dapat dengan sengaja menggugat perseroan yang sudah tidak aktif yang sudah dapat dipastikan tidak akan ada pembelaan dari perseroan yang sudah lama tidak aktif dimana direktur utamanya telah meninggal dunia dan juga putusan tersebut tidak akan dilaksanakan.
4. Bahwa Para Penggugat seharusnya memasukan Notaris & PPAT Catur Virgo, SH sebagai pihak dalam gugatan, dimana Notaris & PPAT Catur Virgo, SH adalah yang membuat Akta Kuasa Menjual dan Akta PPJB dari PT. ADIPRAWIRA GITAPERSADA kepada Febriyandi Benny Putra selaku PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk.
5. Bahwa Para Penggugat seharusnya memasukan Notaris & PPAT Kristia Budi Setya Yuwono, SH., M.Kn., sebagai pihak dalam gugatan, dimana Notaris & PPAT Kristia Budi Setya Yuwono, SH., M.Kn., adalah yang membuat Akta Jual Beli dari PT. ADIPRAWIRA GITAPERSADA kepada PT. Alkanz Putra Mahkota berdasarkan Surat Kuasa Menjual dan Permohonan

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 32 dari 57



ijin peralihan hak No. 1772/11-32/XII/2016 yang dikeluarkan oleh Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat tertanggal 2 Desember 2016.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka gugatan dari Para Penggugat tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil. Maka, gugatan harus dinyatakan **tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**.

B. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*obsuur libel*)

1. Dalam membuat surat gugatan adalah bahwa surat gugatan harus jelas dan cermat. Gugatan dinyatakan memiliki keabsahan jika dibuat berdasar fakta-fakta yang ada serta tidak memanipulasi data-data yang dimasukkan dalam posita. Akan tetapi, kami menemukan sejumlah kejanggalan dan kekaburan gugatan Para Penggugat. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat menyebutkan Darmita Atmaja dan Eruk Wawa meninggalkan harta berupa sebidang tanah dengan Letter C Desa Nomor 1711 atas nama Eruk Wawa, persil 98 kelas D III luas 60.391 m² terletak di Blok Kebon Jero, Desa Citaman, Kecamatan Cicalengka, Kabupaten DT II Bandung, padahal dalam gugatan tersebut tidak dicantumkan keterangan dari mana dan kapan tanah tersebut diperoleh apakah harta tersebut adalah harta bersama, harta bawaan atau hibah. Kami justru menduga bahwa hanya dilakukan secara simultan tanpa memberikan data dan fakta bahwa tanah tersebut benar-benar tanah bersama Darmita Atmaja dan Eruk Wawa. Karena itu, kami berpendapat bahwa posita yang diajukan oleh Para Penggugat kabur dan tidak transparan karena tidak disertai dengan fakta-fakta empirik yang signifikan.
2. Bahwa Para Penggugat memperlihatkan ketidak cermatan dalam membuat gugatan dimana Para Penggugat dalam posita menyebutkan Turut Tergugat III adalah para pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi Undang-undang, padahal Turut Tergugat III yang berjumlah 75 orang bukanlah pembeli semua, akan tetapi dari sebagian yang disebutkan oleh Para Penggugat adalah hanya menyewa rumah tersebut bukan pemilik rumah tersebut dan posita tersebut bertentangan dengan petitum dari Para Penggugat yang menyebutkan menghukum para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat atas isi putusan dalam perkara ini.

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 33 dari 57



3. Bahwa kami menemukan sejumlah kejanggalan dan kekaburan gugatan Para Penggugat dimana dalam gugatan Para Penggugat menyebutkan bertindak berdasarkan surat kuasa khusus dari ahli waris tertanggal 22 Desember 2018, akan tetapi gugatan Para Penggugat baru didaftarkan kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 29 Januari 2018.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka gugatan dari Para Penggugat tidak cermat dan tidak jelas atau hanya asal-asalan saja. Maka, gugatan harus dinyatakan **tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**.

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat VI menyangkal dan menolak dalil-dalil Gugatan yang diajukan Para Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;
2. Bahwa apa yang disampaikan di poin 1 sampai dengan poin 10 dalam Gugatan Para Penggugat, Tergugat VI tidak tahu menahu akan asal-usul tanah tersebut sebelumnya;
3. Bahwa Tergugat VI hanya mengetahui tanah tersebut setelah berada dalam penguasaan Tergugat IV atau setelah tanah tersebut sudah di AYDA (Aset Yang Di Alihkan) kepada Tergugat IV yang kemudian ditawarkan kepada Tergugat VI pada tahun 2016 melalui Tergugat V yang telah mendapatkan surat tugas dari Tergugat IV dengan surat tugas No. 064/BMI-JMB/REM/VI/2014 tertanggal 09 Juni 2014;
4. Bahwa perlu kami jelaskan di poin 11 dalam gugatan Para Penggugat, bahwa benar tanah tersebut adalah tanah yang dijaminan kepada Tergugat IV atas pinjaman untuk dan atas nama PT. Adiprawira Gitapersada/Tergugat III, namun bukan pinjaman atas nama Tergugat I ataupun pinjaman atas nama Tergugat II, yang kemudian mengalami kemacetan sehingga tanah tersebut di AYDA (Aset Yang Di Alihkan) ke Tergugat IV sesuai dengan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 47 tertanggal 24 Desember 2008 dan Akta PPJB No. 46 tertanggal 24 Desember 2008 yang dikeluarkan oleh Notaris & PPAT Catur Virgo, SH dan kemudian ditawarkan oleh Tergugat V kepada Tergugat VI pada tahun 2016;
5. Bahwa tidak benar apa yang disebutkan di poin 12 dalam gugatan Para Penggugat, bagaimana Para Penggugat bisa menyebutkan bahwa tanah tersebut adalah tanah warisan yang bukan saja merupakan milik Eruk Wawa sendiri sehingga tidak bisa dibuat hanya ditandatangani oleh Eruk

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 34 dari 57



Wawa saja dan harus persetujuan dari para ahli waris, akan tetapi Para Penggugat tidak dicantumkan keterangan dari mana dan kapan tanah tersebut diperoleh apakah harta tersebut adalah harta bersama, harta bawaan atau hibah. Bahwa Para Penggugat hanya dilakukan secara simultan tanpa memberikan data dan fakta bahwa tanah tersebut benar-benar tanah bersama Darmita Atmaja dan EnuK Wawa.

6. Bahwa Akta Jual Beli antara EnuK Wawa dengan Tergugat II dengan No. 805/Clk/1996 tertanggal 09 Juli 1996 yang dikeluarkan oleh Tergugat VII **telah menjadi Sertifikat lebih dari 5 (lima) tahun atau sudah 20 (dua puluh) tahun** lamanya, yang dimana sertifikat tersebut sudah **terbit sejak tanggal 24 Juli 1997** dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10 Desa Citaman, Kecamatan Cicalengka, Kabupaten Bandung atas nama PT. Adiprawira Gitapersada dan saat ini berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5 Desa Citaman, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung atas nama PT. Alkanz Putra Mahkota/Tergugat VI;
7. Bahwa berdasarkan **Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012 di dalam butir ke-IX** dirumuskan bahwa :
 - *"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)"*
 - *"Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak"*

Maka telah jelas berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012 di dalam butir ke-IX, seharusnya Para Penggugat mengajukan gugatan kepada Penjual yang tidak berhak, yaitu kepada EnuK Wawa atau ahli warisnya EnuK Wawa sebagaimana yang telah disebutkan dalam poin 12 dalam gugatan Para Penggugat.

8. Bahwa lebih lanjut, pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan, dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, **maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang**

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 35 dari 57



bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

9. Bahwa perlu Tergugat VI tegaskan, dalam hal ini Para Penggugat sengaja merekayasa permasalahan ini menjadi permasalahan Perdata dengan mengajukan Gugatan Perdata padahal secara nyata pada poin 13 dan poin 14 yang disebutkan oleh Para Penggugat seolah-olah Akta Jual Beli No. 805/Clk/1996 tertanggal 09 Juli 1996 yang dikeluarkan oleh Tergugat VII adalah cacat hukum, padahal proses tersebut sudah 21 (dua puluh satu) tahun yang lalu lamanya dan melalui proses yang sudah benar baik melalui Desa, Kecamatan, PPAT & Notaris dan Badan Pertanahan Nasional yang masing-masing mempunyai tanggung jawab dan memastikan sebelum melaksanakan peralihan hak atas tanah tersebut dalam keadaan yang tidak sengketa dan benar adanya, bahkan pada saat Euk Wawa semasa hidupnya pun yang dimana Euk Wawa meninggal pada tahun 2013, tidak pernah ada yang mengajukan keberatan dari pihak manapun baik kepada pemegang sertifikat dan Kantor Pertanahan;
10. Bahwa tidak benar apa yang disebutkan di poin 15 dalam gugatan Para Penggugat, bagaimana mungkin Tergugat II/Tergugat III menguasai tanah tersebut sedangkan Tergugat II sudah meninggal dan Tergugat III pun sudah tidak aktif lagi, dikarenakan Direktur Utama dari Tergugat III adalah Tergugat II berdasarkan RUPS tertanggal 24 Desember 2008 dan disebutkan juga dalam perbaikan gugatan penggugat bahwa Tergugat II dan Tergugat III tidak diketahui lagi alamatnya;
11. Bahwa di poin 15 dan poin 16 dalam gugatan Para Penggugat memperlihatkan ketidak pahaman dari Para Penggugat, bahwa Tergugat VI menguasai tanah tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5 Desa Citaman, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung atas nama PT. Alkanz Putra Mahkota/Tergugat VI, yang dibeli dari PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk/Tergugat IV pada tanggal 11 bulan November tahun 2016 dengan Akta Jual Beli No. 34/2016 yang dikeluarkan oleh Notaris & PPAT Kristia Budi Setya Yuwono, SH., M.Kn., dan berdasarkan pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 36 dari 57



tanah hak yang bersangkutan, sehingga sangat tidak ada alasan dan tidak berdasar Tergugat VI harus menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Para Penggugat.

12. Bahwa Tergugat VI adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 yang menyebutkan "Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum".
13. Bahwa mengenai poin 17 sampai dengan poin 22 dalam gugatan Para Penggugat tidak perlu kami jawab karena telah jelas adanya rekayasa dan pemuslihatan dari Para Penggugat maka kiranya Pengadilan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Rekonpensi

1. Bahwa, segala sesuatu yang telah diuraikan dalam bagian konpensi dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari permohonan gugatan rekonpensi;
2. Bahwa, **Penggugat dR/Tergugat VI dK** menolak seluruh dalil-dalil **Tergugat I dR/Para Penggugat dK**, kecuali yang dengan tegas diakui oleh **Tergugat I dR/Para Penggugat dK**;
3. Bahwa **Penggugat dR/Tergugat VI dK** membeli tanah tersebut dari **Tergugat II dR/Tergugat IV dK** pada tahun 2016 dengan seharga Rp. 3.300.000.000,- (tiga milyar tiga ratus juta rupiah) yang kemudian dibuatkan Akta Jual beli No. 34/2016 tertanggal 11 November 2016 yang dikeluarkan oleh Notaris & PPAT Kristia Budi Setya Yuwono, SH., M.Kn.,;
4. Bahwa setelah terjadi proses Jual beli tanah tersebut kemudian Sertifikat Hak Guna Bangunan No 5 saat ini sudah beralih nama menjadi atas nama **Penggugat dR/Tergugat VI dK**.
5. Bahwa **Penggugat dR/Tergugat VI dK** tidak tahu menahu asal usul tanah tersebut sebelumnya, **Penggugat dR/Tergugat VI dK** adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum sesuai dengan **Putusan Mahkamah Agung No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29**

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 37 dari 57



Maret 1982 yang menyebutkan “Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”.

6. Bahwa pada saat selama proses transaksi antara **Tergugat II dR/Tergugat IV dK** dengan **Penggugat dR/Tergugat VI dK**, sebelumnya **Tergugat II dR/Tergugat IV dK** menjamin kepada **Penggugat dR/Tergugat VI dK** bahwa tanah tersebut adalah tanah yang tidak bersengketa dan dalam keadaan yang sangat aman sebagaimana tertuang dalam Akta Jual beli No. 34/2016 tertanggal 11 November 2016 yang dikeluarkan oleh Notaris & PPAT Kristia Budi Setya Yuwono, SH., M.Kn., yang dimana setiap Bank harus mempunyai prinsip kehati-hatian.
7. Bahwa pembelian tanah tersebut akan digunakan oleh **Penggugat dR/Tergugat VI dK** untuk proyek pembangunan rumah bersubsidi, maka untuk berjalannya proyek tersebut oleh **Penggugat dR/Tergugat VI dK** kemudian dilengkapi seluruh izin-izin yang harus dipenuhi dalam melaksanakan proyek pembangunan tersebut seperti IMB, UKL/UPL serta izin-izin lainnya;
8. Bahwa setelah terpenuhinya seluruh izin tersebut, pada saat **Penggugat dR/Tergugat VI dK** akan melakukan tahap awal proyek pembangunan terjadi penolakan oleh **Tergugat I dR/Para Penggugat dK** yang mengaku bahwa tanah tersebut adalah milik **Tergugat I dR/Para Penggugat dK**;
9. Bahwa atas penolakan **Tergugat I dR/Para Penggugat dK** terhadap proyek pembangunan tersebut mengakibatkan proyek pembangunan tersebut menjadi tertunda dari tahun 2017 bahkan muncul terjadinya gugatan, sehingga **Penggugat dR/Tergugat VI dK** sama sekali tidak bisa menikmati atau memanfaatkan tanah yang telah dibeli dari **Tergugat II dR/Tergugat IV dK**;
10. Bahwa **Tergugat I dR/Para Penggugat dK** selain menolak proyek pembangunan yang akan dilakukan oleh **Penggugat dR/Tergugat VI dK**, **Tergugat I dR/Para Penggugat dK** telah membuat Bangunan di atas tanah milik **Penggugat dR/Tergugat VI dK** tanpa pengetahuan dan izin dari **Penggugat dR/Tergugat VI dK**, yang menimbulkan kegelisahan dan sangat merugikan **Penggugat dR/Tergugat VI dK** yang hingga saat ini

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 38 dari 57



sebagian tanah tersebut dikuasai oleh **Tergugat I dR/Para Penggugat dK**;

11. Bahwa dengan adanya gugatan dari **Tergugat I dR/Para Penggugat dK** telah jelas dan nyata ada pemaksaan dan tidak adanya itikad baik dari **Tergugat I dR/Para Penggugat dK** serta telah jelas dan nyata **Tergugat II dR/Tergugat IV dK** dalam hal ini melanggar hak **Penggugat dR/Tergugat VI dK**, bertentangan dengan kewajiban hukum **Tergugat II dR/Tergugat IV dK**, berlawanan dengan kesusilaan baik, berlawanan dengan sikap hati-hati;

12. Bahwa, atas perbuatan dari **Tergugat I dR/Para Penggugat dK** dan **Tergugat II dR/Tergugat IV dK** telah mengakibatkan **Penggugat dR/Tergugat VI dK** mengalami kerugian yang tidak sedikit baik materiil maupun imateriil :

- Kerugian materiil yang dialami **Penggugat dR/Tergugat VI dK** adalah :
 - a) Pembelian tanah sebesar Rp. 3.300.000.000,- (tiga milyar tiga ratus juta rupiah);
 - b) Mediator fee sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
 - c) Pengurusan perizinan dan legalitas untuk proyek perumahan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
 - d) Bunga dari Bank BTN atas pinjaman untuk Konstruksi selama 1 (satu) tahun sebesar Rp. Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) x 12 bulan = Rp. 720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah);

Dengan total sebesar Rp. 6.020.000.000,- (enam milyar dua puluh juta rupiah);

- Kerugian imateriil yang dialami **Penggugat dR/Tergugat VI dK** atas perbuatan **Tergugat I dR/Para Penggugat dK** dan **Tergugat II dR/Tergugat IV dK** kepada **Penggugat dR/Tergugat VI dK** dengan tidak dapatnya dinikmatinya ataupun dipakai atas tanah tersebut selama 2 (dua) tahun yang sudah menyita waktu,

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 39 dari 57



pikiran, tenaga dan nama baik yang sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang, namun agar gugatan rekonvensi ini menjadi jelas, maka ditetapkan sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

13. Bahwa dengan demikian terbukti **Tergugat I dR/Para Penggugat dK** dan **Tergugat II dR/Tergugat IV dK** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, sehingga karenanya adil dan memenuhi kepastian hukum, bilamana kepada **dari Tergugat I dR/Para Penggugat dK** dan **Tergugat II dR/Tergugat IV dK** dihukum membayar ganti rugi baik materiil maupun imateriil.

14. Bahwa, untuk menghindari tidak patuh dan dilaksanakan putusan aquo agar Majelis hakim menetapkan kepada **Tergugat I dR/Para Penggugat dK** dan **Tergugat II dR/Tergugat IV dK** untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari terhitung lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

15. Bahwa gugatan ini didasarkan kepada bukti – bukti yang sah menurut hukum, maka sesuai dengan ketentuan pasal 180 HIR adalah berdasarkan hukum **Penggugat dR/Tergugat VI dK** memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1 A Bale Bandung menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada bantahan Banding, Kasasi ataupun upaya hukum lainnya

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, mohon dengan hormat kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1 A Bale Bandung memberikan Putusan sebagai berikut:

Dalam Konpensasi :

Dalam Eksepsi

Menyatakan menolak Gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan **Penggugat** tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

Dalam Pokok Perkara

a. Menolak gugatan **Para Penggugat** untuk seluruhnya;

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 40 dari 57



- b. Menyatakan bahwa **Tergugat VI** adalah pembeli yang beritikad baik;
- c. Menyatakan bahwa tanah yang menjadi sengketa, adalah hak milik yang sah **Tergugat VI**;
- d. Menghukum **Para Penggugat** untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini.

Dalam Rekonpensi

- a. Menerima dan mengabulkan gugatan **Penggugat dR/Tergugat VI dK** untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan **Tergugat I dR/Para Penggugat dK** dan **Tergugat II dR/Tergugat IV dK** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- c. Menyatakan bahwa **Penggugat dR/Tergugat VI dK** adalah pembeli yang beritikad baik;
- d. Menyatakan bahwa tanah yang menjadi sengketa, adalah hak milik yang sah dari **Penggugat dR/Tergugat VI dK**;
- e. Menghukum **Tergugat I dR/Para Penggugat dK** untuk mengosongkan tanah milik **Penggugat dR/Tergugat VI dK** dan membongkar bangunan yang telah dibuat oleh **Tergugat I dR/Para Penggugat dK** di atas tanah milik **Penggugat dR/Tergugat VI dK**;
- f. Menghukum **Tergugat I dR/Para Penggugat dK** dan **Tergugat II dR/Tergugat IV dK** untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 6.020.000.000,- (enam milyar dua puluh juta rupiah) secara tanggung renteng, tunai dan sekaligus kepada **Penggugat dR/Tergugat VI dK** terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- g. Menghukum **Tergugat I dR/Para Penggugat dK** dan **Tergugat II dR/Tergugat IV dK** untuk membayar kerugian imateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) secara tanggung renteng, tunai dan sekaligus kepada **Penggugat dR/Tergugat VI dK** terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- h. Menetapkan sebagai hukum kepada **Tergugat I dR/Para Penggugat dK** dan **Tergugat II dR/Tergugat IV dK** untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) / hari secara tanggung renteng setiap **Tergugat I dR/Para Penggugat dK** dan **Tergugat II dR/Tergugat IV dK** lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini;



- i. Menghukum **Tergugat I dR/Para Penggugat dK dan Tergugat II dR/Tergugat IV dK** untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini;
- j. Memerintahkan agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dahulu meskipun ada upaya hukum lain-nya;

Dalam Provisi

ATAU, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya dan bijaksana (Ex Aequo et Bono).

JAWABAN TERGUGAT VII:

I. DALAM EKSEPSI ;

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya kepada Tergugat VII tidak jelas dan sangat kabur yaitu hanya menyebutkan Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Cicalengka sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, beralamat di Jalan Raya Timur Cicalengka No.344 Cicalengka Kulon, Kabupaten Bandung 40395 (Point 7 hal 3). Dalam hal ini kurang jelas apakah yang digugatnya selaku Camat atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena ini sangat berbeda dan lokasi Tanahnya diwilayah kerja mana harus jelas. Karena sebutan Camat berdasarkan Undang-Undang No.23 Tahun 2014 bukan lagi sebagai Kepala Wilayah Kecamatan tetapi sebagai Kepala Kecamatan.

Dan berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2001 bahwa lokasi tanah obyek yang menjadi gugatan sekarang keberadaanya bukan lagi di Wilayah Kecamatan Cicalengka tetapi berada di Wilayah Kecamatan Nagreg, berkaitan dengan administrasi pemerintahan telah diserahkan dari Pemerintah Kecamatan Cicalengka kepada Pemerintah Kecamatan Nagreg. Dengan demikian seharusnya yang turut tergugat bukan PPATS Kecamatan Cicalengka tetapi PPATS Kecamatan Nagreg, sehingga Gugatannya salah alamat dan kurang sempurna.

2. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya menyebutkan yang menjadi dasar Gugatannya dari butir 1 sampai dengan 7 (Halaman 10 dan 11) hanya menjelaskan sirsilah Perkawinan, Ahli Waris dan Kematian, tidak jelas kemana arahnya, karena menurut pendapat kami bahwa Penetapan Perkawinan dan Ahli Waris yang beragama Islam harus dikeluarkan oleh

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 42 dari 57



Pengadiian Agama Islam berdasarkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1984 Tentang Pengadiian Agama.

3. Bahwa Menurut Penggugat dalam Gugatannya pada point (8) yang telah menyatakan bahwa Ibu / Nenek Penggugat telah mengadakan kesepakatan bersama dengan Tergugat I dan Tergugat II yang dalam kesepakatannya sebagaimana dalam point (1) sampai dengan point (3) (halaman 11 dan 12). Dari uraian yang disampaikan oleh Penggugat tersebut disini sudah jelas bahwa Ny. Eruk Wawa (Pihak Pertama) telah mengakui terjadinya jual beli tanah dan telah menyetujui untuk dibuatkan Akta jual belinya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Oleh karena telah ada pengakuan terjadinya jual beli tanah dan persetujuan pembuatan Akta Jual Beli Tanah dari Pemilik Tanah (Ny. Eruk Wawa) maka Gugatan dari Penggugat agar ditolak.
4. *Bahwa Pihak Penggugat dalam gugatannya point (12) Halaman 13 menyebutkan "bahwa dari rangkaian Posita 1 sampai dengan 11 tersebut diatas, apabila diteliti mengenai terjadinya proses jual beli antara Eruk Wawa dengan Tergugat II telah terdapat cacat hukum, karena dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanggal 9 Juli 1996, Nomor ; 805/Clk/1996 yang dibuat oleh dan dihadapan **Tergugat VIII/ Camat**, Kepala Wilayah Kecamatan Cicalengka tersebut dibuat hanya ditandatangani oleh Eruk Wawa saja sebagai Penjual, padahal obyek tanah yang dijadikan obyek jual beli tersebut adalah tanah warisan yang bukan saja merupakan milik Eruk Wawa sendiri melainkan termasuk milik para Penggugat juga; sehingga apabila ahli waris Darmita Atmaja bermaksud akan menjual tanah peninggalannya haruslah ada dan persetujuan dari para ahli waris lainnya **in casu Para Penggugat**".*

Disini Penggugat telah menjelaskan pada butir (6) Halaman 11 "Sebidang tanah dengan leter C Desa Nomor 1711 atas nama Eruk Wawa", Dari uraian Penggugat tersebut sangatlah jelas asal tanah tersebut Milik Eruk Wawa, dan pada saat terjadinya jual beli dan dibuatkan Akta Jual Beli sebagai Pihak Pertamanya adalah Eruk Wawa yang juga sebagai pemiliknya masih hidup, jadi mempunyai Hak untuk menjual tanahnya sendiri tanpa persetujuan anak-anaknya karena tanah tersebut bukan merupakan harta bersama pada saat suaminya

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 43 dari 57



meninggal dunia. Jadi proses pembuatan Akta tersebut telah syah sesuai dengan ketentuan **Untuk itu tidak ada alasan lagi Pihak Penggugat** menyatakan bahwa proses jual beli antara Eruk Wawa dengan Tergugat II telah terdapat cacat hukum.

Karena proses jual beli dan penerbitan Akta Jual beli tersebut telah sesuai dengan ketentuan dan penguasaan fisik tanah tersebut sudah dikuasai oleh Tergugat lebih dari dua puluh tahun, maka Kami mohon gugatannya untuk ditolak.

5. Bahwa Penggugat dalam gugatannya point (13) halaman 13 menyatakan, *"Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Tanggal 9 Juli 1996, Nomor ; 805/CIK/1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat VII/Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Cicalengka yang dibuat antara Eruk Wawa dan Tergugat 11/ Tergugat III cacat hukum, maka akta jual beli tersebut haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;* Sebagaimana telah disampaikan pada jawaban point (4) diatas bahwa, proses jual beli dan penerbitan Akta Jual beli 9 Juli 1996 : 805/CIK/1996 telah sesuai dengan ketentuan, dan tidak cacat hukum, maka Akta Jual Beli tersebut tetap syah, dan mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menoiak gugatan dari Pihak Penggugat tersebut dan menyatakan bahwa Akta Jual Beli 9 Juli 1996 : 805/CIK/1996 tetap syah dan mempunyai kekuatan hukum yang syah.

III. DALAM PRIMER ;

1. Bahwa yang kami ajukan dan kemukakan dalam Eksepsi mohon kiranya dianggap dan dikemukakan dalam jawaban ini.
2. Bahwa Kami menolak semua gugatan yang disampaikan Penggugat kepada Tergugat VII, karena gugatannya tidak mendasar dan sebaliknya memperkuat dalil dari Tergugat.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Kami mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang terhormat dapat kiranya untuk ;

1. Menerima Eksepsi yang kami ajukan.
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan tersebut tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 44 dari 57



Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon kiranya untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan..

JAWABAN TURUT TERGUGAT I

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Turut Tergugat I.
2. Mengenai Gugatan Kekurangan Pihak

Bahwa Turut Tergugat I menolak gugatan Penggugat dengan alasan hukum kekurangan pihak yaitu :

- Kepala Desa Citaman karena berkaitan langsung dalam pembuatan Warkah, sehingga seharusnya ditarik menjadi pihak dalam perkara ini.
- Kecamatan Nagreg karena merupakan letak lokasi objek sengketa yang dimana merupakan hasil Pamekaran Wilayah dari Kecamatan Cicalengka.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas. Oleh karena itu sudah selayaknya Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, segala apa yang didalilkan dalam bagian eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi berlaku mutatis mutandis dan mohon dianggap telah didalilkan dalam bagian pokok perkaranya.
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat I kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan menguntungkan Turut Tergugat I.
3. Bahwa untuk memperjelas obyek perkara aquo dalam gugatan ini, akan kami jelaskan riwayat tanah obyek perkara aquo sebagai berikut :
 - Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10/Desa Citaman Kecamatan Cicalengka Kabupaten Bandung terbit tanggal 24 Juni 1997 berdasarkan Pemberian Hak Guna Bangunan (Tanah Negara bekas Hak Milik dan

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 45 dari 57



bekas Milik Adat) sesuai Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat No. 371/HGB/KWBPN/1997 tanggal 17 Juni 1997, Surat Ukur tanggal 21 Juni 1997 No. 9168/1997 seluas 44.435 M², tercatat atas nama PT. Adiprawira Gita Persada;

- Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10/Citaman dilakukan proses Splitsing/Pemecahan sebagian sebanyak 78 bidang seluas 4.403 M², sehingga sisa luas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10/Citaman menjadi seluas 40.032 M²;
- Bahwa pada tahun 2009 terjadi Pamekaran Wilayah berdasarkan Surat Keterangan Pamekaran Wilayah No. 141.1/346/IV/Pem tanggal 08 April 2009, sehingga Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10/Desa Citaman Kecamatan Cicalengka Kabupaten Bandung berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 5/Desa Citaman Kecamatan Nagreg Kabupaten Bandung, Surat Ukur tanggal 19 Juli 2011 No. 00199/2011 seluas 40.032 M², tercatat atas nama PT. Adiprawira Gita Persada;
- Bahwa pada tahun 2016 Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 5/Desa Citaman Kecamatan Nagreg Kabupaten Bandung beralih kepada PT. Alkanz Putra Mahkota berdasarkan Akta Jual Beli No. 34/2016 tanggal 11 November 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Kristia Budi Setya Yuwono, SH.,M.Kn selaku PPAT.

4. Bahwa Turut Tergugat I dalam menerbitkan Sertipikat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang – undang No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok- pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 dan peraturan pelaksanaan lainnya.

Oleh karena itu sudah selayaknya Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Atas dasar uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutus :

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 46 dari 57



- Menerima eksepsi Turut Tergugat I mengenai Gugatan Kekurangan Pihak;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang bahwa telah mengutip dan memperhatikan tentang hal hal yang tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bale, Bandung, tanggal 6 Nopember 2018, Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Blb., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak provisi Para Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat VI, Tergugat VII, dan Turut Tergugat I

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat;

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dalam Rekonpensi/Para Penggugat dalam Konpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan bahwa Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat VI dalam Konpensi adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan bahwa tanah sengketa berikut 3 (tiga) unit bangunan rumah contoh di atasnya, yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5/Citaman, Desa Citaman sekarang Desa Ganjar Sabar, Kecamatan Nagreg, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, seluas 40.032 M2 dengan batas-batas:

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 47 dari 57



- Sebelah Utara : Tanah darat Yoyo/Dayat/Kundung dan bekas pabrik bata (lio)
- Sebelah Selatan : Jalan Desa/Jalan Eruk Wawa/ dan sebagian tanah darat;
- Sebelah Barat : Jalan Desa/Jalan Eruk Wawa;
- Sebelah Timur : Tanah darat

adalah hak milik yang sah dari Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat VI dalam Kompensi;

5. Menghukum Tergugat I dalam Rekonsensi/Para Penggugat dalam Kompensi untuk mengosongkan dan membongkar bangunan yang telah dibuat oleh Tergugat I dalam Rekonsensi/Para Penggugat dalam Kompensi di atas tanah milik Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat VI dalam Kompensi;
6. Menetapkan sebagai hukum kepada Tergugat I dalam Rekonsensi/Para Penggugat dalam Kompensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) / hari setiap Tergugat I dalam Rekonsensi/Para Penggugat dalam Kompensi lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini;
7. Menolak gugatan rekonsensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI:

- Menghukum Tergugat I dalam Rekonsensi/Para Penggugat dalam Kompensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 33.886.000,- (tiga puluh tiga juta delapan ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa telah membaca Relaas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung, Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Blb., yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, atas perintah Majelis Hakim Pengadilan Negeri tersebut yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah diberitahukan dengan resmi tentang isi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung, tanggal 6 November 2018, Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Blb., secara patut dan seksama yaitu kepada :

- Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat pada 18 Desember 2018 ;
- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 14 Desember 2018 ;

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 48 dari 57



- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 27 Februari 2019 ;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 2 April 2019 ;
- Turut Terbanding II semula Turut T Tergugat II pada tanggal 14 Desember 2018 ;
- Para Turut Terbanding III semula para Turut Tergugat III pada tanggal 14 Desember 2018 ;

Menimbang, bahwa telah membaca Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor 16/Pdt.B/2018/PN.Blb Jo. 78/Pdt.BD/2018/PN.Blb yang dibuat oleh Hj. Neneng Warlinah S.H.,M.H. Plt. Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung yang menerangkan bahwa Abdurrahman T, Pratomo, S.H., M.H. Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 31 Desember i 2018 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung, tanggal 6 November 2018 Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Blb. selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama yaitu masing-masing kepada :

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 21 Februari 2019;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 27 Februari 2019 ;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 2 April 2019 ;
- Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 28 Maret 2019 ;
- Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 8 Februari 2019 ;
- Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 14 Februari 2019 ;
- Terbanding VII semula Tergugat VII pada tanggal 18 Februari 2019 ;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 19 Februari 2019 ;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 18 Februari 2019 ;
- Para Turut Terbanding III semula Para Turut Tergugat III masing-masing pada tanggal 8 Februari 2019, tanggal 18 Februari 2019;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 23 Januari 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada tanggal

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 49 dari 57



6 Februari 2019, selanjutnya Memori Banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama yaitu masing-masing kepada:

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 21 Februari 2019;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 27 Februari 2019 ;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 2 April 2019 ;
- Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 28 Maret 2019 ;
- Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 14 Februari 2019 ;
- Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 14 Februari 2019 ;
- Terbanding VII semula Tergugat VII pada tanggal 18 Februari 2019 ;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 19 Februari 2019 ;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 18 Februari 2019;
- Para Turut Terbanding III semula Para Turut Tergugat III masing-masing pada tanggal 19 Februari 2019, tanggal 18 Februari 2019, 14 Februari 2019;

Menimbang, bahwa Terbanding IV semula Tergugat IV telah mengajukan Kontra Memori Banding pada tanggal 29 April 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 30 April 2019, selanjutnya Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama yaitu kepada :

- Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 16 Mei 2019,

Menimbang, bahwa Terbanding V semula Tergugat V telah mengajukan Kontra Memori Banding pada tanggal 27 Februari 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 27 Februari 2019, selanjutnya Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama yaitu kepada :

- Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 16 Mei 2019

Menimbang, bahwa Terbanding VI semula Tergugat VI telah mengajukan Kontra Memori Banding pada tanggal 27 Februari 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 27

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 50 dari 57



Februari 2019, selanjutnya Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama yaitu kepada :

- Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 16 Mei 2019

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I telah mengajukan Kontra Memori Banding pada tanggal 1 Maret 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 4 Maret 2019, selanjutnya Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama yaitu kepada :

- Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 16 Mei 2019 ;

Menimbang, bahwa telah membaca surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) masing-masing Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Blb. Jo. 76/Pdt.BD/2018/PN.Blb, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, bahwa kepada para pihak telah diberitahukan adanya kesempatan untuk memeriksa berkas perkara, sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung secara patut dan seksama yaitu masing-masing kepada :

- Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 16 Mei 2019 ;
- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 21 Februari 2019;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 27 Februari 2019 ;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 2 April 2019 ;
- Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 28 Maret 2019 ;
- Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 8 Februari 2019 ;
- Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 14 Februari 2019 ;
- Terbanding VII semula Tergugat VII pada tanggal 18 Februari 2019 ;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 19 Februari 2019 ;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 18 Februari 2019 ;
- Para Turut Terbanding III semula Para Turut Tergugat III masing-masing pada tanggal 8 Februari 2019, tanggal 18 Februari 2019;

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 51 dari 57



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata-cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, maka oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan memori banding pada tanggal 23 Januari 2019, adalah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat berkenan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung berkenan untuk memutuskan :
 - Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/dahulu Para Penggugat tersebut ;
 - Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 16/Pdt/G/2018/PN.Blb, tanggal 06 Novemer 2018 ;
 - Mengabulkan gugatan Para Penggugat/Para Pembanding untuk seluruhnya ;
 - Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung berpendapat lain Para Pembanding/Para Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya ;
- Bahwa memori banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat selengkap terlampir dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa Terbanding IV semula Tergugat IV telah mengajukan Kontra Memori Banding pada tanggal 29 April 2019, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding IV semula Tergugat IV memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dapat memberikan putusan dengan amar sebagaimana berikut :
 1. Menolak seluruh permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding ;

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 52 dari 57



2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 16/Pdt.G/2018/2018/PN.Blb, tanggal 6 November 2018 ;

3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara ;

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

- Bahwa kontra memori banding dari Terbanding IV semula Tergugat IV selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa Terbanding V semula Tergugat V telah mengajukan Kontra Memori Banding pada tanggal 27 Februari 2019, adalah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding V dahulu Tergugat V mohon Kehadapan Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Bandung berkenan mengambil Putusan hukum dalam perkara ini dengan diktumnya sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding/Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A Reg. Nomor 16/Pdt.G/2018/PN. Blb., tanggal 06 November 2018;
3. Menghukum Pembanding/Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini serta perkara Banding ;
4. Mohon Putusan yang seadil-adilnya ;

- Bahwa kontra memori banding dari Terbanding V semula Tergugat V selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa Terbanding VI semula Tergugat VI telah mengajukan Kontra Memori Banding pada tanggal 27 Februari 2019 adalah sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding VI dahulu Tergugat VI mohon Kehadapan Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Bandung berkenan mengambil Putusan hukum dalam perkara ini dengan diktumnya sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan Banding dari Para Pembanding/Para Penggugat untuk seluruhnya;

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 53 dari 57



3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A Reg. Nomor 16/Pdt.G/2018/PN. Blb, tanggal 06 November 2018;
 4. Menghukum Pembanding/Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini serta perkara Banding
 5. Mohon putusan yang seadil-adilnya.
- Bahwa kontra memori banding dari Terbanding VI semula Tergugat VI selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I telah mengajukan Kontra Memori Banding pada tanggal 1 Maret 2019, adalah sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Turut Terbanding I / Turut Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa sengketa ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :
 1. Menolak permohonan banding dari Para Pembanding / Para Penggugat;
 2. menguatkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kls I A, Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Blb;
 3. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Para Pembanding / Para Penggugat.
- Bahwa kontra memori banding dari Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I selengkapnya terlampir dalam berkas perkara

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca, meneliti dan mempelajari berkas perkara yang terdiri dari surat-surat, berita acara persidangan serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung, tanggal 6 November 2018, Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Blb., yang dimohonkan banding tersebut, bukti-bukti surat, memori banding maupun kontra memori banding Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum yang dijadikan dasar dan alasan dalam memutus perkara ini oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Tingkat Banding didalam mengadili dan memutus perkara ini pada Tingkat Banding ;

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 54 dari 57



Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat sebagaimana dikemukakan di dalam memori bandingnya pada tanggal 23 Januari 2019, dan kontra memori banding dari Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 29 April 2019, kontra memori banding Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 27 Februari 2019, kontra memori banding Terbanding VI semula Tergugat VI, pada tanggal 27 Februari 2019, kontra memori banding Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 1 Maret 2019, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding apa yang diajukan dalam memori banding maupun kontra memori banding tersebut telah dipertimbangkan dalam putusan Hakim Tingkat Pertama dan tidak terdapat hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Hakim Tingkat Pertama, maka memori banding dan kontra memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung, tanggal 6 November 2018, Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Blb., yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena para Pembanding semula para Penggugat dalam tetap sebagai pihak yang kalah, maka para Pembanding semula para Penggugat dalam harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat pasal-pasal dari H.I.R., Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta Peraturan-Peraturan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum para Pembanding semula para Penggugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung, tanggal 6 November 2018, Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Blb, yang dimohonkan banding tersebut ;

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 55 dari 57



- Menghukum para Pembanding semula para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari **Jum'at, tanggal 2 Agustus 2019** oleh kami **H. Arif Supratman, S.H.,M.H.** Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan **Elly Endang Dahliani, S.H.,M.H., dan H. Ade Komarudin, S.H.,M.Hum.,** masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari **Rabu, tanggal 7 Agustus 2019** oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh **Nenoy Aprilosana, S.H.,** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung tersebut, tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya

Hakim Anggota,

Ttd

Elly Endang Dahliani, S.H., M.H.

Ttd

H. Ade Komarudin, S.H.,M.Hum.

Hakim Ketua,

Ttd

H. Arif Supratman, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,
Ttd

Nenoy Aprilosana, S.H.

Perincian biaya perkara :

- | | |
|----------------------------------|---------------|
| 1. Biaya Materai | Rp. 6.000,- |
| 2. Biaya Redaksi putusan | Rp. 10.000,- |
| 3. Biaya Pemberkasan | Rp. 134.000,- |
| Jumlah | Rp. 150.000,- |
| (Seratus lima puluh ribu rupiah) | |

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 56 dari 57



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

Putusan Nomor 285/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 57 dari 57

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)