



**PUTUSAN**

Nomor : 217/Pdt/2014/PT.BDG.

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Tinggi Bandung yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat Banding, menjatuhkan Putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara antara : -----

**1. Carmin bin Kadi**, umur : 72 tahun, pekerjaan tani, tempat tinggal z;

Dusun Lebakjaya RT. 10, RW. 03, Desa Sukamaju, Kecamatan Sukasari, Kabupaten Subang, sebagai **Pembanding I** semula **Penggugat I**;

**2. Rustam bin Wasra**, umur : 48 tahun, tempat tinggal : Dusun

Lebakjaya RT. 10, RW. 03, Desa Sukamaju, Kecamatan Sukasari, Kabupaten Subang, sebagai **Pembanding II** semula **Penggugat II**;

Dalam perkara ini Pembanding I dan Pembanding II diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama **Syamsudin**, umur : 45 tahun, pekerjaan petani, tempat tinggal : Dusun Lebakjaya RT. 10, RW. 03, Desa Sukamaju, Kecamatan Sukasari, Kabupaten Subang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus (Insidentil), tertanggal 20 Januari 2014, Surat Kuasa Khusus tersebut terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang pada tanggal 27 Januari 2014, dibawah Register Nomor : 04/I/BH/PNS/PDT/2014/PN.SBG., selanjutnya disebut sebagai **para Pembanding**.

Lawan :

Halaman 1 dari 25 halaman, Pts. No.2177/Pdt/2014/PT.BDG



**1. Encih binti Egot, umur : 58 tahun, pekerjaan petani, tempat tinggal :**

Blok IV RT. 002, RW. 005, Desa Cikalahang,  
Kecamatan Dukupuntang, Kabupaten Cirebon,  
sekarang berada di Lembaga zpemasyarakatan  
Klas II Subang, di Subang karena sedang  
menjalani hukuman, dalam perkara ini diwakili  
oleh 1). Lufi Nurman, SH., dan 2). Ida  
Widaningsih, SH. Masing-masing Advokat dan  
Konsulta Hukum pada Kantor Hukum NURMAN &  
PATNERS, beralamat di Graha Kadin Kota  
Bandung Lt. 1 KBBC Suite, Jl. Talaga Bodas No.  
31 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus  
tertanggal 10 September 2013, Surat Kuasa  
Khusus tersebut terdaftar di Kepaniteraan  
Pengadilan Negeri Subang pada tanggal 16  
September 2013, dibawah No. 87/IX/BH/PDT/  
2013/PN.SBG. sebagai **Terbanding I** semula  
**Tergugat I.**

**2. Yuyun binti Satirah, umur :38 tahun, pekerjaan ibu rumah tangga,**

tempat tinggal : Dusun Sukayaja RT. 07, RW. 03,  
Desa Batangsari, Kecamatan Sukasari,  
Kabupaten Subang, sekarang tidak diketahui lagi  
alamat pastinya karena DPO di Kepolisian Resort  
Subang, sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat**  
**II.**

**3. Samsudin alias Kiwil bin Dulgani, umur : 42 tahun, tempat tinggal di**

Dusun Sukajaya, Desa RT. 07, RW. 03, Desa



Batangsari, Kecamatan Sukasari, Kabupaten Subang, sekarang berada di Lembaga Pemasyarakatan Klas II Subang karena sedang menjalani hukuman, sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III**.

**4. PT. Bank Danamon Indonesia Terbuka Cq PT. Bank Danamon**

**Pamanukan Kabupaten Subang**, berkedudukan di Pamanukan Kabupaten Subang, Jawa Barat, dalam perkara ini diwakili oleh : 1). Rubby Extrada Yudha, SH., 2). Iksan Setiadi, dan 3). Titi Widyarto, SH. Masing-masing Advokat dan Legal Consultants pada Kantor Hukum M&R Advocates & Legal Consultant, beralamat di Gedung Be" Mall Lantai UG-E 2, Jl. Naripan No. 89, Jl. Veteran No. 54 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Februari 2014 Nomor : SK-HKM-053, Surat Kuasa Khusus tersebut terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang pada tanggal 25 Februari 2014, dibawah Nomor : 17/II/BH/PDT/2014/PN.SBG. sebagai **Terbanding IV** semula **Tergugat IV**.

**5. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Subang**, sebagai **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat**.

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Halaman 3 dari 25 halaman, Pts. No.2177/Pdt/2014/PT.BDG



Telah Membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 10 Juni 2014  
Nomor : 217/PEN/PDT/2014/PT.BDG. Tentang penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara perdata Nomor : 03/Pdt.G/2013/PN.SBG. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 11 Februari 2013, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang tanggal 13 Februari 2013, dalam register perkara perdata No. 3/Pdt.G/2013/ PN.SBG, telah mengutarakan hal-hal sebagai berikut : -----

- Bahwa Penggugat I telah membeli sebidang tanah dari Tergugat I yang lokasinya terletak di Blok 009, 0141, Desa Batangsari, Kecamatan Sukasari (dahulu Kecamatan Pamanukan), Kabupaten Subang, seluas 4.420 M2, dengan batas-batas sebagai berikut : -----
  - o Sebelah Utara : tanah, saluran air;
  - o Sebelah Timur : tanah Carmin/Rasidin;
  - o Sebelah Selatan : tanah Bernat;
  - o Sebelah Barat : tanah Siti.

Sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli Tanah Nomor : 394/2005, tanggal 21 Desember 2005 yang dikeluarkan oleh Camat Kecamatan Pamanukan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

- Bahwa Penggugat II pun telah membeli sebidang tanah sawah dari Tergugat I yang lokasinya terletak di Blok 009, 0141, Desa Batangsari, Kecamatan Sukasari (dahulu Kecamatan Pamanukan, Kabupaten Subang seluas 4.420 M2, dengan batas-batas : -----
  - o Sebelah Utara : tanah, saluran air;

Halaman 4 dari 25 halaman, Pts. No.2177/Pdt/2014/PT.BDG



- o Sebelah Timur : tanah Carmin/Rosidin.
- o Sebelah Selatan : tanah Bernat.
- o Sebelah Barat : tanah Siti.

Sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli Tanah Nomor : 395/2005, tanggal 21 Desember 2005 yang dikeluarkan oleh Camat, Kecamatan Pamanukan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

- Bahwa pada saat terjadi jual beli antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I, Tergugat I menyatakan bahwa kedua bidang obyek tanah sawah tersebut belum bersertifikat dan dokumen/surat tanahnya masih berbentuk SPPT/Kikitor.
- Bahwa kedua bidang tanah milik Tergugat I yang telah dibeli oleh Penggugat I dan Penggugat II letaknya 1 (satu) hamparan antara satu dengan lainnya saling berbatasan /bersebelahan, dan kedua bidang tanah sawah tersebut sejak terjadi transaksi jual beli (tertanggal 21 Desember 2005) telah diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam keadaan baik dan telah dikuasai dan digarap oleh para Penggugat.
- Bahwa pada saat dilakukan transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat I dan Penggugat II kedua obyek tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa.

Bahwa kemudian pada sekitar bulan Nopember 2011 Penggugat I dan Penggugat II kedatangan seseorang yang mengaku utusan dari (PT. Bank Danamon Pamanukan Kabupaten Subang/Tergugat IV) yang maksudnya akan menyita kedua bidang sawah milik para Penggugat dengan alasan bahwa kedua bidang obyek tanah milik para Penggugat dengan alasan bahwa kedua bidang obyek tanah tersebut telah dijaminkan oleh Tergugat II dan Tergugat III dengan persetujuan

Halaman 5 dari 25 halaman, Pts. No.2177/Pdt/2014/PT.BDG



dari Tergugat I sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 1887/2011 tanggal 11 Agustus 2011, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Subang a.n. Encih binti Egot/Tergugat I.

- Bahwa para Penggugat baru mengetahui ternyata kedua obyek tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat I dan Penggugat II tersebut ternyata telah bersertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 289 tertanggal 3 September 2001 atas nama Encih bt. Egot yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Subang, dan hal tersebut para Penggugat mengetahuinya setelah diberi tahu oleh Tergugat IV.
- Bahwa ternyata Sertifikat No. 289 yaitu Sertifikat Hak Milik atas bidang obyek tanah yang telah dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat I dan Penggugat II, pada tahun 2011 dijaminkan sebagai pinjam uang atas nama Tergugat II dan Tergugat III kepada Tergugat IV (PT. Bank Danamon Pamanukan Kabupatena Subang) dengan mendapat persetujuan dari Tergugat I.
- Bahwa obyek tanah yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 289 tertanggal 3 September 2001 atas nama Encih bt. Egot, Surat Ukur Nomor : 10/Batangsari/200, tanggal 3 September 2001, terletak di Desa Batangsari, Kecamatan Pamanukan (sekarang Kecamatan Sukasari), Kabupaten Subang, Provinsi Jawa barat, dengan batas-batas sebagai berikut : -----

- o Sebelah Utara : tanah, sluran air.
- o Sebelah Timur : Carmin Rasidin.
- o Sebelah Selatan : tanah Bernat.
- o Sebelah Barat : tanah Siti.

Halaman 6 dari 25 halaman, Pts. No.2177/Pdt/2014/PT.BDG





Adalah obyek tanah sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Tanah Nomor : 394/2005, tanggal 21 Desember 2005 antara Encih binti Egot (Tergugat I) dengan Crmin bin Kadi (Penggugat I) serta Akta Jual Beli Tanah Nomor : 395/2005, tanggal 21 Desember 2005 antara Encih binti Egot (Tergugat I) dengan Rustam bin Wasra (Penggugat II) yang keduanya dikeluarkan oleh Camat Kecamatan Pamanukan, Kabupaten Subang selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

- Bahwa oleh karena obyek tanah sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 289 tertanggal 3 September 2001 atas nama Encih bt. Egot, Surat Ukur Nomor : 10/Batangsari/200, tanggal 3 September 2001, terletak di Desa Batangsari, Kecamatan Pamanukan (sekarang Kecamatan Sukasari), Kabupaten Subang, Provinsi Jawa Barat telah dijual oleh pemiliknya yang sah yaitu Encih binti Egot/Tergugat I kepada Carmin bin Kadi/Penggugat I dan Rustam bin Wasra/Penggugat II sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Tanah Nomor : 384/2005, tanggal 21 Desember 2005 antara Encih binti Egot (Penjual) dan Carmin binti Kadi (Pembeli) serta Akta Jual Beli Tanah Nomor : 395/2005, tanggal 21 Desember 2005 antara Encih binti Egot (Pembeli) dengan Rustam bin Wasra (Pembeli) yang keduanya dikeluarkan oleh Camat Kecamatan Pamanukan, Kabupaten Subang selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka obyek tanah tersebut telah beralih kepemilikannya dan telah sah menjadi milik para Penggugat.
- Bahwa oleh karena Akta Jual Beli tersebut telah dibuat sesuai dengan Undang-Undang serta Ketentuan yang berlaku maka sudah dapat dipastikan bahwa Jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat I serta

Halaman 7 dari 25 halaman, Pts. No.2177/Pdt/2014/PT.BDG



Jual Beli antara Tergugat I dengan Penggugat II tersebut telah sah menurut hukum.

- Bahwa oleh karena obyek tanah saah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 289 tertanggal 3 September 2001 atas nama Encih bt Egot, Surat Ukur Nomor : 10/Batanghari/200, tanggal 3 September 2001, terletak di Desa Batanghari, Kecamatan Pamanukan (sekarang Kecamatan Sukasari), Kabupaten Subang, Provinsi Jawa Barat, obyek tanahnya telah dijual oleh Pemeiliknya yang ssh yaitu Encih binti Egot/Tergugat I, maka Sertifikat Nomor : 289 tertanggal 3 September 2001 atas nama Encih bin Egot tersebut sudah tidak memilik obyek tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 289 tanggal 3 September 2001 atas nama Encih bin Egot tersebut dinyatakan tidak berlaku.
- Bahwa oleh karena para Penggugat adalah para Pembeli yang beretikad baik, maka sudah selayaknya dilindungi oleh Undang-Undang.
- Bahwa tindakan Tergugat I memberi persetujuan kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk menjaminkan obyek tanah dengan Sertifikat Nomor : 289 Desa Batanghari, Subang, Padahal obyeknya telah lebih dulu dijual kepada Penggugat I dan II adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
- Bahwa tindakan Tergugat II dan Tergugat III yang menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 289 Desa batanghari atas nama Encih binti Egot yang diketahui oleh Tergugat II dan Tergugat III tersebut, dimana obyek tanahnya telah dijual kepada Penggugat I dan Penggugat II, dan beralihnya menjadi Hak Milik Penggugat I dan Penggugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

Halaman 8 dari 25 halaman, Pts. No.2177/Pdt/2014/PT.BDG





- Bahwa Tergugat IV telah melakukan kecerobohan dan tidak teliti dalam melakukan survey atas obyek tanah yang akan dijadikan Jaminan utang/kredit, padahal obyek tanah yang akan dijadikan Jaminan kredit kepada Tergugat IV telah dijual kepada Penggugat I dan Penggugat II.
- Bahwa akibat dari kecerobohan dan ketidak telitian yang dilakukan oleh Tergugat IV tersebut diatas sangatlah merugikan para Penggugat.
- Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor : 289 Desa batangsari atas nama Encih binti Egot diperoleh atau berasal dari sebuah kejahatan, maka sejak tanggal 21 Desember 2005 segala bentuk perikatan dengan pihak manapun dengan dasar Sertifikat Hak Milik 289 Desa Batangsari atas nama Encih binti Egot adalah cacat hukum dan tidak sah, kecuali atas ijin dan persetujuan dari para Penggugat sebagai pemilik sah atas obyek tanah tersebut.
- Bahwa dengan demikian Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 1887/2011 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Subang dengan dasar Srtifikay Nomor : 289, Desa Batangsari, Kecamatan Pamanukan, Subang atas nama Encih binti Egot adalah cacat hukum, karena Sertifikat tersebut diperoleh dari hasil kejahatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yaitu tindak pidana/kejahatan penggelapan.
- Bahwa dengan telah terbukti secara pidana dimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 289, Desa Batangsari, Kecamatan Pamanukan, Subang atas nama Encih binti Egot diperoleh dari hasil kejahatan penggelapan sebagaimana tertuang dalam putusan Pengadilan Negeri Subang Nomor : 255/Pid.B/2012/PN.Sbg. atas nama Terdakwa Encih binti

Halaman 9 dari 25 halaman, Pts. No.2177/Pdt/2014/PT.BDG



Egot dan Terdakwa Samsudin alias Kiwil bin Dulgani dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka segala bentuk perikatan apapun dengan berdasar kepada Sertifikat Hak Milik Nomor : 289, Desa Batangsari, Kecamatan Pamanukan, Subang atas nama Encih binti Egot tersebut adalah tidak sah dan cacat hukum, karena adanya unsur yang tidak terpenuhi dalam sebuah perikatan sebagaimana diamanatkan Pasal 1320 KUHPdata.

- Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberi putusan sebagai berikut : -----

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Jual Beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Penggugat I atas obyek/bidang tanah sawah terletak di Blok 009.0141, Desa Batangsari, Kecamatan Sukasari (dahulu Kecamatan Pamanukan), Kabupaten Subang seluas 4.420 M2 dengan batas-batas : -----

- Sebelah Utara : tanah, saluran air.
- Sebelah Timur : tanah Carmin/Rasidin.
- Sebelah Selatan : tanah Bernat.
- Sebelah Barat : tanah Siti;

Sebagaimana tertuang dalam Akta Jual beli Tanah Nomor : 394/2006, tanggal 21 Desember 2005 yang dikeluarkan oleh Camat Kecamatan Pamanukan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sah menurut hukum.

3. Menyatakan Jual Beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Penggugat II atas obyek/bidang tanah Pamanukan,
- Halaman 10 dari 25 halaman, Pts. No.2177/Pdt/2014/PT.BDG



yang terletak di Blok 009.0141, Desa Batangsari,  
Kecamatan Sukasari (dahulu Kecamatan Pamanukan),  
Kabupaten Subang seluas 4.420 M2 dengan batas-batas  
sebagai berikut : -----

- Sebelah Utara : tanah, saluran air.
- Sebelah Timur : tanah Carmin/Rasidin.
- Sebelah Selatan : tanah Bernat.
- Sebelah Barat : tanah Siti;

Sebagaimana tertuang dalam Akta Jual beli Tanah  
Nomor : 394/2006, tanggal 21 Desember 2005 yang  
dikeluarkan oleh Camat Kecamatan Pamanukan selaku  
Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sah  
menurut hukum.

4. Menyatakan bahwa sebidang tanah sawah terletak di Blok  
009.0141, Desa Batangsari, Kecamatan Sukasri (dahulu  
Kecamatan Pamanukan), Kabupaten Subang seluas 4.420  
M2 dengan batas-batas sebagai berikut : -----

- Sebelah Utara : tanah, saluran air.
- Sebelah Timur : tanah Carmin/Rasidin.
- Sebelah Selatan : tanah Bernat.
- Sebelah Barat : tanah Siti;

Adalah sah milik Penggugat I (Carmin bin Kadi).

5. Menyatakan bahwa sebidang tanah sawah terletak di Blok  
009.0141, Desa Batangsari, Kecamatan Sukasri (dahulu  
Kecamatan Pamanukan), Kabupaten Subang seluas 4.420  
M2 dengan batas-batas sebagai berikut : -----



- Sebelah Utara : tanah, saluran air.
- Sebelah Timur : tanah Carmin/Rasidin.
- Sebelah Selatan : tanah Bernat.
- Sebelah Barat : tanah Siti;

Adalah sah milik Penggugat II (Rustam bin Wasra).

6. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 289, tertanggal 3 September atas nama Encih bt Egot, Surat Ukur Nomor : 10/Batangsari/2001, tanggal 3 September 2001 terletak di Desa Batangsari, Kecamatan Pamanukan (sekarang Kecamatan Sukasari), Kabupaten Subang, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut :-

- Sebelah Utara : tanah, saluran air.
- Sebelah Timur : tanah Carmin/Rasidin.
- Sebelah Selatan : tanah Bernat.
- Sebelah Barat : tanah Siti;

Yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Subang dinyatakan tidak berkekuatan hukum.

7. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 1887/2011 tanggal 11 Agustus 2011 atas nama Encih binti Egot, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Subang adalah cacat hukum dan tidak mengikat.

8. Menyatakan segala bentuk perjanjian dan perikatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III



dengan Tergugat IV adalah cacat hukum dan tidak mengikat kepada pihak mana-pun.

9. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum.

10. Menghukum Turut Tergugat untuk taat dan patuh terhadap putusan ini.

11. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

Atau mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang pada tanggal 7 Januari 2014 dalam perkara perdata No. 03/Pdt.G/2013/PN.Sbg telah menjatuhkan Putusan, yang amarnya sebagai berikut : -----

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat IV.

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.841.000,- (dua juta delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah).

Membaca : -----

1. Risalah Pernyataan Permohonan Banding No. 03/Pdt.G/2013/PN.Sbg. dibuat oleh Cik Mamat YS, SH. Panitera Pengadilan Negeri Subang, yang isinya menerangkan bahwa pada tanggal 20 Januari 2014 Penggugat menyatakan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Subang tanggal 7 Januari 2014, Nomor : 03/Pdt.G/2013/PN.Sbg.
2. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 03/Pdt.G/2013/PN.Sbg. Jo. No. 10/Pdt.Del/2014/PN/Sbr., dibuat oleh

Halaman 13 dari 25 halaman, Pts. No.2177/Pdt/2014/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukarna - Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sumber, yang isinya menerangkan bahwa pada tanggal 07 Februari 2014 telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I tentang adanya permohonan Banding dari para Penggugat terhadap Putusan Pengadilan Negeri Subang tanggal 7 Januari 2014 Nomor : 03/Pdt.G/2013/PN.Sbg.

3. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 03/Pdt.G/2013/PN.Sbg. dibuat oleh Yuyun Yanli - Jurusita pada Pengadilan Negeri Subang, yang isinya menerangkan bahwa pada tanggal 24 Januari 2014 telah diberitahukan kepada Terbanding II semula Tergugat II tentang adanya permohonan Banding dari para Penggugat terhadap Putusan Pengadilan Negeri Subang tanggal 7 Januari 2014 Nomor : 03/Pdt.G/2013/PN.Sbg.

4. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 03/Pdt.G/2013/PN.Sbg. dibuat oleh Yuyun Yunali- Jurusita pada Pengadilan Negeri Subang, yang isinya menerangkan bahwa pada tanggal 24 Januari 2014 telah diberitahukan kepada Terbanding III semula Tergugat III tentang adanya permohonan Banding dari para Penggugat terhadap Putusan Pengadilan Negeri Subang tanggal 7 Januari 2014 Nomor : 03/Pdt.G/2013/PN.Sbg.

5. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 03/Pdt.G/2013/PN.Sbg. dibuat oleh Yuyun Yunali - Jurusita pada Pengadilan Negeri Subang, yang isinya menerangkan bahwa pada tanggal 24 Januari 2014 telah diberitahukan kepada Terbanding IV semula Tergugat IV tentang adanya permohonan Banding dari para Penggugat terhadap Putusan Pengadilan Negeri Subang tanggal 7 Januari 2014 Nomor : 03/Pdt.G/2013/PN.Sbg.

Halaman 14 dari 25 halaman, Pts. No.2177/Pdt/2014/PT.BDG

#### Disclaimer

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





6. Tanda Terima Memori Banding Nomor : 03/PDT.G/2013/PN.SBG., dibuat oleh Rudi Safari, SH. Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Subang, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Kamis, tanggal 30 Januari 2014 telah diterima Memori Banding dari para Penggugat terhadap Putusan Pengadilan Negeri Subang tanggal 7 Januari 2014 Nomor : 03/PDT.G/2013/PN.SBG. beserta Memori Bandingnya tertanggal 29 Januari 2014.
7. Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor : 03/Pdt.B/2013/PN.Sbg.Jo. Nomor : 11/Pdt.Del/2014/PN.Sbr. dibuat oleh Sukarna- Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Sumber, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada tanggal 14 Februari 2014 telah diberitahukan dan diserahkan Memori Banding dari para Pembanding kepada Terbanding I.
8. Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor : 03/Pdt.B/2013/PN.Sbg. dibuat oleh Yuyun Yunali - Jurusita pada Pengadilan Negeri Subang, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada tanggal 5 Februari 2014 telah diberitahukan dan diserahkan Memori Banding dari para Pembanding kepada Terbanding II
9. Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor : 03/Pdt.B/2013/PN.Sbg. dibuat oleh Yuyun Yunali - Jurusita pada Pengadilan Negeri Subang, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada tanggal 4 Februari 2014 telah diberitahukan dan diserahkan Memori Banding dari para Pembanding kepada Terbanding III.
10. Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor : 03/Pdt.B/2013/PN.Sbg. dibuat oleh Yuyun Yunali - Jurusita pada Pengadilan Negeri Subang, yang isinya pada pokoknya menerangkan



bahwa pada tanggal 4 Februari 2014 telah diberitahukan dan diserahkan  
Memori Banding dari para Pembanding kepada Terbanding IV

11. Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor :  
03/Pdt.B/2013/PN.Sbg. dibuat oleh Yuyun Yunali - Jurusita pada  
Pengadilan Negeri Subang, yang isinya pada pokoknya menerangkan  
bahwa pada tanggal 4 Februari 2014 telah diberitahukan dan diserahkan  
Memori Banding dari para Pembanding kepada Turut Terbanding.
12. Tenda Terima Kontra Memori Banding Nomor : 03/PDT.G/2013/PN.SBG. ,  
dibuat oleh Rudi Safari, SH. Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri  
Subang, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada tanggal  
28 Februari 2014 telah diterima Kontra Memori Banding dari Terbanding  
IV serta Kontra Memori Bandingnya tertanggal 25 Februari 2014..
13. Surat Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding, No.  
03/Pdt.G/2014/PN.Sbg. Jo. No. 17/Pdt.Del/2014/PN.Sbr., dibuat oleh  
Radi Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sumber, yang isinya pada  
pokoknya menerangkan bahwa pada tanggal 7 Maret 2014 telah  
diberitahukan dan diserahkan Kontra Memori Banding Terbanding  
Terbanding IV kepada Terbanding I.
14. Surat Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding, No.  
03/Pdt.G/2014/PN.Sbg., dibuat oleh Yuyun Yunali - Jurusita Pengganti  
Pengadilan Negeri Subang, yang isinya pada pokoknya menerangkan  
bahwa pada tanggal 27 Februari 2014 telah diberitahukan dan diserahkan  
Kontra Memori Banding Terbanding IV kepada para Pembanding.
15. Surat Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding, No.  
03/Pdt.G/2014/PN.Sbg., dibuat oleh Yuyun Yunali - Jurusita Pengganti  
Pengadilan Negeri Subang, yang isinya pada pokoknya menerangkan



bahwa pada tanggal 27 Februari 2014 telah diberitahukan dan diserahkan  
Kontra Memori Banding Terbanding Terbanding IV kepada Terbanding III.

16. Surat Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding, No.  
03/Pdt.G/2014/PN.Sbg., dibuat oleh Radi Jusrita Pengganti Pengadilan  
Negeri Sumber, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada  
tanggal 27 Februari 2014 telah diberitahukan dan diserahkan Kontra  
Memori Banding Terbanding Terbanding IV kepada Terbanding II.

17. Surat Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding, No.  
03/Pdt.G/2014/PN.Sbg., dibuat oleh Radi Jusrita Pengganti Pengadilan  
Negeri Sumber, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada  
tanggal 27 Februari 2014 telah diberitahukan dan diserahkan Kontra  
Memori Banding Terbanding Terbanding IV kepada Turut Terbanding.

18. Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor : 03/PDT.G/2013/PN.SBG.,  
dibuat oleh Cik Mamat YS, SH. – Panirera Pengadilan Negeri Subang,  
yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada tanggal 07 Maret  
2014, telah diterima Kontra Memori Banding dari Terbanding I, serta  
Kontra Memori Bandingnya tertanggal 7 Maret 2014;

19. Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding No.  
03/Pdt.G/2013/PN.Sbg., dibuat oleh Yuyun Yunali – Jusrita pada  
Pengadilan Negeri Subang, yang pada pokoknya menerangkan bahwa  
pada hari Selasa, tanggal 11 Maret 2014 telah diberitahukan dan  
diserahkan Kontra Memori Banding dari Terbanding I kepada para  
Pembanding semuala para Penggugat..

20. Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding No.  
03/Pdt.G/2013/PN.Sbg., dibuat oleh Yuyun Yunali – Jusrita pada  
Pengadilan Negeri Subang, yang pada pokoknya menerangkan bahwa  
pada hari Selasa, tanggal 11 Maret 2014 telah diberitahukan dan

Halaman 17 dari 25 halaman, Pts. No.2177/Pdt/2014/PT.BDG



diserahkan Kontra Memori Banding dari Terbanding I kepada Terbanding II.

21. Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding No. 03/Pdt.G/2013/PN.Sbg., dibuat oleh Yuyun Yunali – Jurusita pada Pengadilan Negeri Subang, yang pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Selasa, tanggal 11 Maret 2014 telah diberitahukan dan diserahkan Kontra Memori Banding dari Terbanding I kepada Terbanding III semula Tergugat III.

22. Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding No. 03/Pdt.G/2013/PN.Sbg. Jo. 160/DEL/PDT/2014/PN.BDG., dibuat oleh Udan Haerudin – Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung, yang pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Selasa, tanggal 5 Mei 2014 telah diberitahukan dan diserahkan Kontra Memori Banding dari Terbanding I kepada Terbanding IV semula Tergugat IV.

23. Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding No. 03/Pdt.G/2013/PN.Sbg., dibuat oleh Yuyun Yunali – Jurusita pada Pengadilan Negeri Subang, yang pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Selasa, tanggal 11 Maret 2014 telah diberitahukan dan diserahkan Kontra Memori Banding dari Terbanding I kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat..

24. Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor : 03/Pdt.G/2013/PN.Sbg. Jo. No. 12/Pdt.Del/2014/PN.Sbr., dibuat oleh Sukarna – Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Sumber, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Jum'at, tanggal 14 Februari telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I untuk memeriksa berkas perkara.



25. Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor :

03/Pdt.G/2013/PN.Sbg., dibuat oleh Yuyun Yunali – Jurusita pada Pengadilan Negeri Subang, isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Selasa, tanggal 4 Februari 2014 telah diberitahukan kepada para Pembanding semula para Penggugat untuk memeriksa berkas perkara Banding tersebut.

26. Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor :

03/Pdt.G/2013/PN.Sbg., dibuat oleh Yuyun Yunali – Jurusita pada Pengadilan Negeri Subang, isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Rabu, tanggal 5 Februari 2014 telah diberitahukan kepada Terbanding II semula Tergugat II untuk memeriksa berkas perkara banding tersebut;

27. Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor :

03/Pdt.G/2013/PN.Sbg., dibuat oleh Yuyun Yunali – Jurusita pada Pengadilan Negeri Subang, isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Selasa, tanggal 4 Februari 2014 telah diberitahukan kepada para Pembanding semula Terbanding III semula Tergugat III untuk memeriksa berkas perkara banding tersebut.

28. Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor :

03/Pdt.G/2013/PN.Sbg., dibuat oleh Yuyun Yunali – Jurusita pada Pengadilan Negeri Subang, isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Selasa, tanggal 4 Februari 2014 telah diberitahukan kepada Terbanding IV semula Tergugat IV;

29. Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor :

03/Pdt.G/2013/PN.Sbg., dibuat oleh Yuyun Yunali – Jurusita pada Pengadilan Negeri Subang, isinya pada pokoknya menerangkan bahwa



pada hari Selasa, tanggal 4 Februari 2014 telah diberitahukan kepada

Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

30. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Subang Nomor :  
04/Pen.K/Pdt/2014/PN.Sbg., tertanggal 27 Januari 2014. tentang ijin  
untuk beracara dipersidangan sebagai Kuasa Insidentil kepada  
Syamsudin..
31. Surat Kuasa Khusus dari Carmin bin Kadi dan Rustam bin Wasra kepada  
Syamsudin, tertanggal 20 Januari 2014, Surat Kuasa Khusus tersebut  
terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang pada tanggal 27  
Januari 2014, dibawah Nomor : 04/I/BH/INS/PDT/2014/PN.SBG.
32. Surat Kuasa Khusus dari 1). Khoe Minhari Handikusuma dan 2).  
Fransiska Oei selaku Direktur PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Kepada  
Rubby Extrada Yudha, SH. dkk tertanggal 12 Februari Nomor : SK-HKM-  
053. , Surat Kuasa Khusus tersebut terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Subang pada tanggal 25 Februari 2014, dibawah Nomor :  
17/II/BH/PDT/2014/PN.Sbg.
33. Surat Kuasa Khusus dari Encih binti Egot kepada Lufi Nurman, SH. dan  
Ida Widaningsih, SH. tertanggal 10 September 2013, Surat Kuasa Khusus  
tersebut terdaftar di Kepaniteraan Negri Subang pada tanggal 16  
September 2013, dibawah No. 87/IX/BH/PDT/2013/PN.SBG.

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :**

Menimbang, bahwa permohonan Banding dari para Pembanding  
semula para Penggugat terhadap putusan Pengadilan Negeri Subang  
tanggal 07 Januari 2014 Nomor : 03/Pdt.G/2013/PN.Sbg. diajukan dalam  
tenggang waktu dan tata cara yang dibenarkan oleh Undang-Undang, oleh  
karena itu permohonan banding tersebut dapat diterima;





Menimbang, bahwa dalam perkara ini para Pembanding mengajukan  
Banding dengan alasannya pada pokoknya sebagai berikut : -----

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam perkara  
aquo tidak lengkap karena tidak mempertimbangkan seluruh fakta-  
fakta yang terungkap dipersidangan dan tidak hanya  
mempertimbangkan tentang hasil pemeriksaan setempat saja.

Menimbang, bahwa Terbanding I mengajukan Kontra Memori Banding,  
yang isinya pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Bahwa Petitum yang dimohonkan Banding dalam Gugatan Berbeda  
dengan Petitum Dalam Memori Banding.
2. Bahwa Terbanding I sependapat dengan pertimbangan hasil  
pemeriksaan setempat dan dikaitkan dengan surat gugatan para  
Penggugat ternyata terbukti bahwa terdapat perbedaan mengenai  
obyek perkara antara apa yang didalilkan dalam surat gugatan dengan  
hasil pemeriksaan setempat, antara lain tanah yang didalilkan oleh  
Penggugat I berbeda batas dan luasnya, sedangkan tanah yang  
didalilkan oleh Penggugat II berbeda mengenai luas, bentuk serta  
batss tanahnya.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi  
memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan  
resmi putusan Pengadilan Negeri Subang, tanggal 07 Januari 2014 Nomor  
03/Pdt/G/2013/PN.Sbg., serta mempelajari Memori Banding Pembanding,  
dan Kontra Memori Banding dalam perkara ini, maka Majelis Hakim  
Pengadilan Tinggi mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa tentang putusan Judex Facti dalam Eksepsi telah  
tepat dan benar sebab eksepsi yang menyatakan gugatan gugatan para  
Penggugat kurang pihak (plurium Litis Consorsium) dan Eksepsi tentang

Halaman 21 dari 25 halaman, Pts. No.2177/Pdt/2014/PT.BDG



gugatan para Penggugat error in objekto telah masuk dalam materi yang akan dipertimbangkan dalam pokok perkara, demikian pula tentang gugatan para Penggugat kabur (obscure libel) harus ditolak sebab setelah mempelajari gugatan para Penggugat ternyata gugatan para Peggugat cukup jelas yaitu tentang perbuatan melawan hukum, sedang Eksepsi pihak Tergugat yang menyatakan para Penggugat tidak mempunyai legal standing dan kedudukan hukum (Persona tandi judicio) juga harus ditolak karena Majelis Hakim Tinggi berpendapat bahwa Pembanding I dan Pembanding II memiliki hak untuk mengajukan gugatan karena merasa telah dirugikan akibat perbuatan Terbanding I dan Terbanding II, Terbanding III dan Terbanding IV. Tentang Eksepsi Terbanding semula Tergugat yang menyatakan para Penggugat terlalu dini (premature) juga harus ditolak karena gugatan para Penggugat adalah tentang perbuatan melawan hukum, dan bukan tentang perjanjian kredit antara Tergugat II dan Tergugat III dengan Tergugat IV. :

Menimbang, bahwa puyusan Judex Factie tentang pokok perkara juga tepat dan benar, sebab yang utama harus dibuktikan dalam permasalahan para pihak adalah tentang kejelasan obyek yang disengketakan. Bahwa dalam surat gugatannya para Pembanding semula para Penggugat mendalilkan bahwa Pembanding I semula Penggugat I pada tahun 2005 membeli dari Terbanding I semula Tergugat I sebidang tanah/sawah seluas 4.420 M2 terletak di Blok 009.0141, Desa Batangsari, Kecamatan Sukasari (dahulu termasuk Kecamatan Pamanukan), Kabupaten Subang, sebagaimana termuat dalam Akte Jual Beli Tanah Nomor : 394/2005, tanggal 21 Desember 2005, dan Pembanding II semula Penggugat I membeli sebidang tanah/sawah dari Terbanding I semula Tergugat I seluas 4.420 M2 yang terletak di Blok 009.0141, Desa Batangari, Kecamatan Sukasari (dalu



masuk Kecamatan Panukan), Kabupaten Subang, sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli Tanah Nomor : 395/2005, tanggal 21 Desember 2005. Untuk mengetahui secara pasti tentang obyek gugatan maka Judex Factie telah melakukan sidang pemeriksaan setempat yang dilakukan pada tanggal 4 Desember 2014 dari sidang pemeriksaan setempat tersebut diperoleh hasil berdasarkan pengukuran adalah 4.115 M2 atas tanah yang ditunjuk telah dibeli Pemanding I semula Penggugat I dari Terbanding I semula Tergugat I, dan hasil pengukuran tanah yang dibeli Pemanding II semula Penggugat dari Terbanding I semula Tergugat I adalah 6.464 M2 Dengan demikian terdapat perbedaan antara luas tanah/sawah oyek sengketa yang didalilkan para Pemanding semula para Penggugat dalam surat gugatannya dengan luas tanah obyek sengketa yang menjadi hasil pemeriksaan setempat.

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 81K/Sip/1971 menyatakan "hasil pemeriksaan setempat atas letak, luas dan batas-batasnya tanah (obyek sengketa) ternyata tidak sesuai dengan yang diuraikan dan dicantumkan dalam posita gugatan, gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima".

Menimbang, bahwa oleh karena tentang tanah/sawah obyek perkara aquo tidak jelas maka tentang dalil-dalil penggugat para Penggugat lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi, karena itu Banding dari para Pemanding yang menyatakan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara aquo tidak mempertimbangkan seluruh fakta-fakta yang terungkap dipersidangan tidak beralasan;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Tinggi sependapat dengan Judex Facti yang dalam pokok perkaranya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat

Halaman 23 dari 25 halaman, Pts. No.2177/Pdt/2014/PT.BDG



diterima, karena itu putusan Pengadilan Negeri Subang tanggal 7 Januari 2014 Nomor : 03/PDT.G/2013/PN.SBG. dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka permohonan Banding Pembanding harus dinyatakan ditolak, dan karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 181 H.I.R. , para Pembanding dihukum untuk membaar biaya perkara ini pada dua tingkat peradilan yang besarnya akan disebutkan pada amar putusan ini;

Memperhatikan ketantuan dalam Pasal-Pasal dari Undang-Undang No. 20 Tahun 1947 serta ketantuan-ketentuan lain yang bersangkutan.

**MENGADILI :**

- Menerima permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Subang tanggal 07 Januari 2014 No. 03/PDT.G/2013/PN.SBG. yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum para Pembanding semula para Penggugat untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)..

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi pada hari Rabu, tanggal 16 Juli 2014 oleh kami John Piter, SH. MH. Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis dengan H. DR. Wahidin, SH. MH. dan H. Hartono Abdul Murad SH. MH. sebagai Hakim-Hakim Anggota berdasarkan Panetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 10 Juni 2014 Nomor : 217/PEN/PDT/2014/PT.BDG. untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding. Putusan tersebut pada hari itu juga ucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk



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

umum, dengan didampingi oleh para Hakim Anggota-nya, dibantu oleh Hj. Nurmadiyah N., SH. MH.. sebagai Panitera Pengganti pada pengadilan tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara.

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua,

**H. DR. Wahyudin, SH. MH..**

**John Piter, SH. MH.**

**Hartono Abdul Murad, SH. MH.**

Panitera Pengganti,

**Hj. Nurmadiyah N., SH. MH.**

Perincian biaya perkara :

- |                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| 1. Redaksi Putusan -----    | Rp. 5.000,-            |
| 2. Meterai Putusan -----    | Rp. 6.000,-            |
| 3. <u>Pemberkasan -----</u> | <u>Rp. 139.000,- +</u> |
| J u m l a h -----           | Rp. 150.000,-          |