



PUTUSAN

Nomor 709/PDT/2022/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**Henry Hidjaya**, bertempat tinggal di Jalan Kyai Gede Utama No. 19 RT/RW 003/008, Kelurahan Cobleng Kota Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hadi Permadi, S.H. dan Sahala Amir Tua Nasution, S.H., Advokat dan Penasehat Hukum pada "KANTOR HUKUM HADI PERMADI, S.H. & ASSOCIATES" berkantor di Jl. Purnawarman No 57 Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 019/SK/KH-HP/IX/2022 tanggal 13 September 2022, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat I**;

**MELAWAN**

1. **Husen Lumanta**, berkedudukan di Komplek Alam Kanayakan Town House I, RT/RW 006/004, Kelurahan Cigadung, Kecamatan Cibeunying Kaler, Kota Bandung dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bangun Saroni, S.H., M.H. dan Firman Arief, S.H., keduanya Advokat pada LDS & PARTNER LAW FIRM yang beralamat kantor di Perumahan Alam Kanayakan Town House No. 1 Dago Kota Bandung berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat**;
2. **Benny P. Manulang**, bertempat tinggal di Leuwi Bandung RT/RW 005/003, Desa Citeureup, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Tergugat II**;
3. **Oom Suhaemi**, bertempat tinggal di Kampung Citamiang Kaler No 29 RT/RW 03/06, Desa Canguang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Tergugat III**;

Halaman 1 dari 43 halaman Putusan Nomor 709/PDT/2022/PT BDG



4. **Endang Sukria**, dahulu beralamat di Citamiang RT/RW 02/011, Desa Cangkuang Barat, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, sekarang tidak diketahui keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III semula Tergugat IV**;
5. **Yani Yuliani, Neni Supriani, Sunita Mariana dan Hani Haliani ahli waris dari Aming Setiawan** bertempat tinggal di Kampung Bojong Citepus RT/RW 004/009, Desa Cangkuang Wetan, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding IV semula Tergugat V**;
6. **Camat Kecamatan Dayeuhkolot**, bertempat tinggal di Jalan Raya Dayeuhkolot No. 409, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding V semula Turut Tergugat I**;
7. **Kepala Desa Cangkuang**, Kecamatan Dayeuhkolot, kabupaten Bandung, beralamat di Jalan Cibogo Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat II**;
8. **Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung**, beralamat di Komplek Perkantoran Pemda Kabupaten Bandung di Soreang, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat III**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut beserta Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 709/PDT/2022/PT BDG tanggal 16 Nopember 2022, tentang penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

#### TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A pada tanggal 11 Oktober 2021 dalam Register Nomor 209/Pdt.G/2021/PN Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat pemilik beberapa bidang tanah, terletak di Blok Bojong, dahulu Desa Cangkuang Barat dan setelah terjadi pemekaran menjadi desa Cangkuang Kulon (yang untuk selajutnya akan disebut Desa



Cangkuang barat/kulon), Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, dalam satu hamparan keseluruhan seluas 20.405 m<sup>2</sup> (dua puluh ribu empat ratus lima meter persegi) yang terbagi dalam 6 (enam) bidang tanah dengan dokumen berupa Akta Jual Beli.

2. Bahwa, bidang-bidang tanah milik Penggugat tersebut berasal dari jual beli dari pemilik tanah sebelumnya, yang dituangkan dalam akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I. Adapun perolehan bidang-bidang tanah Penggugat dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Bidang tanah adat Persil 91/S.III, Blok Bojong, Kohir No. 1151, luas tanah 1.904 m<sup>2</sup>, diperoleh Penggugat dengan cara dibeli dari Ny. Idar, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 852/JB/1989, tertanggal 27 Mei 1989, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I, dengan batas-batas sebagai berikut :

- utara : Osid & Husen Lumanta
- timur : Husen Lumanta
- selatan : Husen Lumanta
- Barat : Solokan

b. Bidang tanah adat Persil 90/S.III, Blok Bojong, Kohir No. 1694, luas tanah 1.375 m<sup>2</sup>, diperoleh Penggugat dengan cara dibeli dari Kandi berdasarkan Salinan Extra Sebagai Pengganti Akta Asli yang Hilang yaitu Akta Jual Beli Nomor : 306/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 21 Maret 2017, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I, dengan batas-batas tanah, sebagai berikut :

- utara : Tanah Milik Husen Lumanta
- timur : Tanah Milik Emu
- selatan : Tanah Milik Damiri
- Barat : Solokan

c. Bidang tanah adat persil 90/S.III, Blok Bojong, Kohir No. 1694, luas tanah 6700 m<sup>2</sup>, diperoleh Penggugat dengan cara dibeli dari Kandi berdasarkan Salinan Extra Sebagai Pengganti Akta Asli yang Hilang Akta Jual Beli Nomor : 307/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 03 April 1990, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I, dengan batas-batas tanah, sebagai berikut :

- utara : Tanah Milik Ny. Oya
- timur : Tanah Milik Ny. Ulo
- selatan : Tanah Milik Sanu
- Barat : Solokan



- d. Bidang tanah adat Persil Nomor 90/S III, Blok Bojong, Kohir No. C. 2975, luas tanah 3042 m2, diperoleh Penggugat dengan cara dibeli dari Ohan Suhendy berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 312/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 04 April 1990, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I, dengan batas-batas tanah, sebagai berikut:
- utara : Solokan
  - timur : Tanah Milik H. Anwar
  - selatan : Tanah Milik Mas Loroh
  - Barat : Tanah Milik Husen Lumanta
- e. Bidang tanah adat Persil Nomor 91/S.III, Blok Bojong, Kohir No. 516, luas tanah 2884 m2, yang dibeli dari Nyonya OYA berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 311/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 04 April 1990, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I, dengan batas-batas tanah, sebagai berikut :
- utara : Solokan
  - timur : Tanah Milik Ohan
  - selatan : Tanah Milik Kandi
  - Barat : Solokan
- f. Bidang tanah adat Persil Nomor 91/S III, Blok Bojong, Kohir No. 107, Luas Tanah 4500 m2 yang dibeli dari Nyonya Asmala berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 489/ Dayeuhkolot/1990, tertanggal 05 Mei 1990, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
- utara : Tanah Milik Husen Lumanta
  - timur : Tanah Milik Husen Lumanta
  - selatan : Tanah Milik Husen Lumanta
  - Barat : Tanah Milik Husen Lumanta
3. Bahwa, kepemilikan Penggugat atas bidang-bidang tanah didasarkan pada peralihan hak secara jual beli, sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah pada pokoknya menyebutkan :
- Pasal 37*
- (1) *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.*

- (2) *Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.*
4. Bahwa, sebelum Penggugat melakukan transaksi jual beli, Penggugat telah mengecek keabsahan dari bidang-bidang tanah tersebut kepada Desa Cangkuang barat/kulon yang mewilayahinya bidang-bidang tanah *aquo*, dan Desa Cangkuang barat/kulon tersebut telah menerbitkan surat keterangan, antara lain :
- Surat Keterangan Desa Cangkuang Barat tertanggal 25 Mei 1989, yang pada pokoknya menerangkan bahwa di buku C Desa, tanah seluas 1.904 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cangkuang Barat Kecamatan Dayeuhkolot Kabupaten Bandung tercatat dengan Daftar C No. 1151, atas nama Ny. Idar.
  - Surat Keterangan Kepala Desa Cangkuang Barat No. 47/Ckg.B/IV/1990, tertanggal 3 April 1990, yang pada pokoknya menerangkan bahwa bidang tanah yang terletak di Blok Bojong Desa Cangkuang Barat Kecamatan Dayeuhkolot seluas 6700 m<sup>2</sup> persil 90/S.III, Blok Bojong, Kohir Nomor C. 1694 tercatat merupakan milik Kandi.
  - Surat Keterangan Kepala Desa Cangkuang Kulon Kecamatan Dayeuhkolot tertanggal 2 Mei 2017, pada pokoknya menerangkan bahwa tanah milik adat yang terletak di Desa Cangkuang Kulon Kecamatan Dayeuhkolot Kabupaten Bandung, Blok Bojong, Persil No.90/S.III, Kohir No. 2975, seluas 3.042 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Ohan Suhendi.
  - Surat Keterangan Desa Cangkuang Barat No. 58, tertanggal 2 April 1990, pada pokoknya menerangkan bahwa tanah seluas 2884 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cangkuang Barat Kecamatan Dayeuhkolot Kabupaten Bandung, Kohir/ kikitir No. 516 tercatat atas nama Ny. Oya.



dikarenakan alas hak para pemilik bidang-bidang tanah tercatat di buku C Desa Cangkuang kulon/barat yang kemudian dikuatkan pula dengan terbitnya keterangan dari Turut Tergugat II sehingga para pemilik berwenang untuk mengalihkan hak kepada Penggugat, maka Penggugat melakukan transaksi jual beli atas bidang-bidang tanah *aquo*, transaksi mana dituangkan dalam akta yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I, maka Penggugat harus dinyatakan sah sebagai pemilik atas bidang-bidang tanah *aquo*.

5. Bahwa, selain itu mengenai kebenaran jual beli atas bidang tanah sebagian Luas 6700 m2 dibenarkan pula oleh ahli waris penjual sebagaimana surat keterangan Turut Tergugat I tertanggal 3 April 1990.
6. Bahwa, kemudian sekitar pada tahun 2017 tepatnya tanggal 13 Juni 2017 Penggugat mengajukan permohonan pengukuran dan pengembalian batas (pematokan) atas bidang-bidang tanah *aquo* kepada Turut Tergugat III. Pada saat sedang berjalan teknis kegiatan pengukuran dan pengembalian batas (pematokan), Tergugat I melalui kuasa hukumnya mengajukan keberatan dengan alasan bahwa Tergugat I mengklaim sebagai pemilik sebagian bidang tanah *aquo* yaitu seluas 6700 m2. Keberatan Tergugat I tersebut sebagaimana tertuang dalam surat Nomor : 013/KB/BW/VI/2017, tertanggal 13 Juni 2017, perihal keberatan perihal pematokan. Pengakuan hak kepemilikan oleh Tergugat I didasarkan pada :
  - a. Akta Jual Beli No. 288/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 02 April 1990 atas tanah seluas 3200 m2, Persil Nomor 89b/D.IV, Blok Mengger, Kohir Nomor C 1263, yang dibeli dari Tergugat III.
  - b. Akta Jual Beli No. 164/Dayeuhkolot/1991, tertanggal 05 Maret 1991 atas tanah seluas 560 m2, Persil No. 90/S.IV, Blok Mengger, Kohir No. 3912 yang dibeli dari Tergugat IV.
  - c. Akta Jual Beli No. 263/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 28 Maret 1990 atas tanah seluas 364 m2.
  - d. Sertifikat Hak Milik, Nomor 524/Desa Cangkuang Kulon, atas nama Aming Setiawan, tertanggal 27 September 1993, Gambar Situasi Nomor 8939/1993 tertanggal 06 Juli 1993, seluas 834 m2 atas nama Aming Setiawan.
7. Bahwa, dikarenakan adanya klaim dari Tergugat I atas sebagian bidang tanah *aquo* sebagai milik Tergugat I, Penggugat telah mengupayakan secara musyawarah melalui kuasa hukumnya dan meminta agar supaya Tergugat I selaku pihak yang menguasai, menyerahkan objek tanah



kepada Penggugat. Akan tetapi setelah dilakukan surat menyurat dan pertemuan, upaya musyawarah menemui jalan buntu, Tergugat I bersikukuh mengklaim kepemilikan atas sebagian bidang tanah.

8. Bahwa, apabila mempelajari bukti-bukti kepemilikan dari Tergugat I sebagaimana pada poin 7 dapat diketahui bukti-bukti kepemilikan Tergugat I terdapat cacat hukum, yang diketahui dari :

a. Akta Jual Beli No.288 / Dayeuhkolot / 1990

- Tuan H.E ROCHMANA tempat tinggal di Tubagus Anom Rt.06 Rw.03 Desa / Kecamatan Dayeuhkolot Kabupaten Bandung. Nama tersebut diatas sebagai Penjual disebut Pihak Pertama

- Tuan BENNY P.MANULANG tempat tinggal di Leuwi Bandung RT/RW 05/03, Desa Citeureup, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung. Nama tersebut diatas sebagai Pembeli disebut Pihak Kedua.

- Luas Tanah 114 M<sup>2</sup> .

- Batas - batas :

- utara : Tanah Milik H.Kurnia/Ma'min
- timur : Jl.Gang
- selatan : Tanah Milik Emo Ibrohim
- Barat : Tanah Milik Rukman

- Persil No 82.D.IV.Blok Leuwi Bandung Kohir No. 2726

b. Akta Jual Beli No. 164 / Dayeuhkolot / 1991

- Ny. O.SUHAEMI tempat tinggal di Kampung Citamiang, Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten DT.II Bandung. Nama tersebut diatas sebagai Penjual disebut Pihak Pertama .

- Tuan HENRY HIDJAYA tempat tinggal di Bojong Cijerah RT/RW 006/VII, Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot Kabupaten DT.II Bandung. Nama tersebut diatas sebagai Pembeli disebut Pihak Kedua .

- Luas Tanah 560 M<sup>2</sup> .

Dengan Batas - batas sebagai berikut:

- utara : Tanah Milik HENRY HIDJAYA
- timur : Tanah Milik HENRY HIDJAYA
- selatan : Tanah Milik HENRY HIDJAYA
- Barat : Tanah Milik O SUHAEMI



- Persil No 90.S.IV.Blok Mengger Kohir No. 3912
- c. Akta Jual Beli No 263/Dayeuhkolot / 1990
  - Tuan ENDANG SUKRIA tempat tinggal di Citamiang RT/RW 002/011, Desa Cangkuang Barat, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten DT.II Bandung. Nama tersebut diatas sebagai Penjual disebut Pihak Pertama.
  - Tuan HENRY HIDJAYA tempat tinggal di Bojong Cijerah RT/RW 006/007, Desa Cangkuang Barat, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten DT.II Bandung. Nama tersebut diatas sebagai Pembeli disebut Pihak Kedua.
  - Luas Tanah 354 M 2 .

Dengan batas batas sebagai berikut :

- utara : D. Milik .M.ENDANG.S
- timur : D.H.MAKBULI
- selatan : Tanah Milik HENRY HIDJAYA , dan H. ANWAR
- Barat : D.OMO DAN OKIB HIDAYAT

Penerbitan akta jual beli Tergugat I didasarkan pada persil No 82.D.IV Blok Leuwi Bandung, Persil Nomor 89b/D.IV, Blok Mengger dan Persil No 90.S.IV.Blok Mengger yang mana letaknya bukan pada lokasi bidang-bidang tanah milik Penggugat. Karena obyek sengketa merupakan bagian persil 90 dan 91 Blok Bojong.

9. Bahwa, salah satu dokumen Akta Jual Beli No. 164/Dayeuhkolot/1991, tertanggal 28 Maret 1990 yang dijadikan sebagai dasar Tergugat I mengklaim memiliki bidang tanah diduga terdapat perbuatan tindak pidana yaitu menyuruh menempatkan keterangan palsu dalam akta otentik yang diduga dilakukan Tergugat I. Maka atas dasar adanya dugaan tindak pidana tersebut Penggugat menempuh jalur hukum dengan membuat laporan di POLDA Jabar sebagaimana ternyata dalam Surat Tanda Bukti Lapor Nomor : LP.B/757/VIII/2017/JABAR, tertanggal 21 Agustus 2017.
10. Bahwa, setelah dilakukan penyelidikan, penyidikan, penuntutan atas laporan dugaan tindak pidana tersebut, Tergugat I dinyatakan bersalah melakukan tindak pidana pemalsuan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A Nomor : 1014/Pid.B/2018/PN.Blb, tertanggal 5 Maret 2019. Putusan tersebut dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 81/PID/2019/PT.BDG, tertanggal 29 April 2019, dan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 795 K/Pid/2019 tertanggal 28 Agustus 2019.



11. Bahwa, selain itu, secara fisik bidang tanah milik Penggugat *aquo* pada saat ini dikuasai Tergugat I, yang mana penguasaan fisik tersebut didasarkan pada data-data peralihan kepemilikan bidang tanah milik Tergugat I.

12. Bahwa, perbuatan Tergugat IV dan Tergugat V yang secara tanpa hak menjual bidang-bidang tanah kepada Tergugat I, serta perbuatan Tergugat I yang menguasai tanah *aquo*, padahal bidang-bidang tanah tersebut adalah milik Penggugat, adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada pokoknya menyebutkan :

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

Oleh karenanya suatu perbuatan dikualifisir sebagai melawan hukum, harus memenuhi syarat-syarat :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain ;
3. Bertentangan dengan kesusilaan ;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Bahwa, secara umum Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata dapat diberikan beberapa definisi, yaitu :

- Melanggar hukum, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang dan juga melanggar norma-norma yang berlaku dimasyarakat atau hukum tidak tertulis.
- Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya).
- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik.
- Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerdata).
- Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang



baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

- Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajiban sendiri selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban quasi contractual yang menerbitkan hak untuk mengganti rugi.
- Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.
- Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.
- Suatu kesalahan perdata terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak, atau wanprestasi atas kewajiban trust, ataupun wanprestasi terhadap kewajiban equity lainnya.
- Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak, atau lebih tepatnya, merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang yang diciptakan oleh hukum yang tidak tertib dari hubungan kontraktual.
- Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum, dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan.

13. Bahwa, perbuatan Para Tergugat telah memenuhi unsur sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPperdata, karena telah melanggar hak subjektif Penggugat selaku pemilik atas bidang-bidang tanah. Konsekuensi secara hukum peralihan hak secara jual beli antara Tergugat IV dan Tergugat V dengan Tergugat I mengandung cacat hukum, maka AJB yang mendasari perbuatan tersebut adalah batal demi hukum serta tidak mempunyai daya mengikat secara hukum.
14. Bahwa, atas perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai dan mengalihkan bidang-bidang tanah ini secara melawan hukum nyata-nyata telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga sudah sepatutnya Penggugat menuntut agar Para Tergugat atau pihak lain yang memperoleh



hak dari padanya, untuk menyerahkan dalam keadaan kosong tanpa syarat dan beban apapun kepada Penggugat.

15. Bahwa, oleh karena memungkinkannya terdapat tindakan-tindakan dari Para Tergugat baik yang telah dilakukan dan akan dilakukan oleh Para Tergugat dengan pihak lainnya yang mendasarkan kepada objek perkara sehingga layak untuk dinyatakan Tidak Sah dan Karenanya Cacat Hukum.
16. Bahwa, sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat I, Tergugat IV, dan Tergugat V. Penggugat menderita kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian immaterial, yang apabila dirinci adalah sebagai berikut :

**Kerugian materiil**

Apabila penguasaan bidang-bidang tanah oleh Tergugat I, Tergugat IV, dan Tergugat V sejak tahun 1990 sampai dengan gugatan ini diajukan maka kerugian yang diderita Penggugat ditaksir sebesar Rp. 12.679.000.000, (dua belas milyar enam ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah) dengan perhitungan apabila bidang-bidang tanah disewakan kepada pihak lain. Sehingga layak dan beralasan hukum Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian tersebut secara tanggung renteng yang harus dibayar sekaligus dan seketika kepada Penggugat.

**Kerugian immateriil**

Bahwa akibat tindakan / perbuatan yang telah dilakukan Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V, Penggugat telah kehilangan waktu, menguras tenaga, pikiran, beban psikologis, serta pengeluaran biaya dalam menyelesaikan permasalahan, yang apabila dinilai kerugian immaterial yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

17. Bahwa, dikarenakan dalam gugatan ini melibatkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, maka patut secara hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada isi putusan;
18. Bahwa, untuk menghindari Gugatan Penggugat tidak menjadi *illusoir* atau sia-sia serta untuk menghindari adanya indikasi Para Tergugat berniat tidak melaksanakan kewajibannya, dan adanya indikasi tidak baik dari Para Tergugat untuk mengalihkan tanah objek perkara kepada pihak lain, maka sangat beralasan hukum apabila Pengadilan Negeri Kelas I A Bale Bandung untuk berkenan meletakkan Sita Jaminan terhadap tanah objek



perkara dalam perkara ini yang terletak di Blok Bojong, Desa Canguang Barat – Canguang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, yaitu :

- a. Tanah adat Persil 91/S.III, Blok Bojong, Kohir Nomor 1151, luas tanah 1.904 m<sup>2</sup>, yang dibeli dari Ny. Idar, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 852/JB/1989, tertanggal 27 Mei 1989, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - utara : Osid & Husen Lumanta
  - timur : Husen Lumanta
  - selatan : Husen Lumanta
  - Barat : Solokan
- b. Tanah adat Persil 90/S.III, Blok Bojong, Kohir Nomor C. 1694, luas tanah 1375 m<sup>2</sup>, yang dibeli dari Kandi berdasarkan Salinan Extra Sebagai Pengganti Akta Asli yang Hilang yaitu Akta Jual Beli Nomor 306/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 21 Maret 2017, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I, dengan batas-batas tanah, sebagai berikut:
  - utara : Tanah Milik Husen Lumanta
  - timur : Tanah Milik Emu
  - selatan : Tanah Milik Damiri
  - Barat : Solokan
- c. Tanah adat persil 90/S.III, Blok Bojong, Kohir Nomor C. 1694, luas tanah 6700 m<sup>2</sup>, yang dibeli dari Kandi berdasarkan Salinan Extra Sebagai Pengganti Akta Asli yang Hilang Akta Jual Beli Nomor 307/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 03 April 1990, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I, dengan batas-batas tanah, sebagai berikut:
  - utara : Tanah Milik Ny. Oya
  - timur : Tanah Milik Ny. Ulo
  - selatan : Tanah Milik Sanu
  - Barat : Solokan
- d. Tanah adat Persil Nomor 90/S III, Blok Bojong, Kohir Nomor 2975, luas tanah 3042 m<sup>2</sup>, yang dibeli dari Ohan Suhendy berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 312/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 04 April 1990, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I, dengan batas-batas tanah, sebagai berikut :
  - utara : Solokan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- timur : Tanah Milik H. Anwar
  - selatan : Tanah Milik Mas Loroh
  - Barat : Tanah Milik Husen Lumanta
- e. Tanah adat Persil Nomor 91/S.III, Blok Bojong, Kohir Nomor 516, luas tanah 2884 m2, yang dibeli dari Nyonya OYA berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 311/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 04 April 1990, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I, dengan batas-batas tanah, sebagai berikut :
- utara : Solokan
  - timur : Tanah Milik Ohan
  - selatan : Tanah Milik Kandi
  - Barat : Solokan
- f. Tanah adat Persil Nomor 91/S III, Blok Bojong, Kohir Nomor 107, Luas Tanah 4500 m2 yang dibeli dari Nyonya Asmala berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 489/ Dayeuhkolot/1990, tertanggal tertanggal 05 Mei 1990, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I, dengan batas-batas tanah, sebagai berikut :
- utara : Tanah Milik Husen Lumanta
  - timur : Tanah Milik Husen Lumanta
  - selatan : Tanah Milik Husen Lumanta
  - Barat : Tanah Milik Husen Lumanta
19. Bahwa oleh karena itu gugatan ini mempedomani Pasal 180 HIR, maka dimohonkan Majelis Hakim berkenan untuk menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya.
20. Bahwa, oleh karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, telah patut dan adil dihukum membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;
- Berdasarkan uraian alasa-alasan yang telah Penggugat kemukakan, dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Bale Bandung cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk memberikan putusan sebagai berikut:
- PRIMAIR**
1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
  2. Menyatakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Halaman 13 dari 43 halaman Putusan Nomor 709/PDT/2022/PT BDG



3. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta batal demi hukum terhadap :
  - 3.1 Akta Jual Beli No. 288/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 02 April 1990 atas tanah seluas 3200 m2, Persil Nomor 89b/D.IV, Blok Mengger, Kohir Nomor C 1263, yang dibeli dari Tergugat III.
  - 3.2 Akta Jual Beli No. 164/Dayeuhkolot/1991, tertanggal 05 Maret 1991 atas tanah seluas 560 m2, Persil No. 90/S.IV, Blok Mengger, Kohir No. 3912 yang dibeli dari Tergugat IV.
  - 3.3 Akta Jual Beli No. 263/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 28 Maret 1990 atas tanah seluas 364 m2.
  - 3.4 Sertifikat Hak Milik, Nomor 524/Desa Cangkuang Kulon, atas nama Aming Setiawan, tertanggal 27 September 1993, Gambar Situasi Nomor 8939/1993 tertanggal 06 Juli 1993, seluas 834 m2 atas nama Aming Setiawan.
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Akta Jual Beli Nomor :
  - 4.1 Akta Jual Beli Nomor : 852/JB/1989, tertanggal 27 Mei 1989, Bidang tanah adat Persil 91/S.III, Blok Bojong, Kohir No. 1151, luas tanah 1.904 M<sup>2</sup>.
  - 4.2 Akta Jual Beli Nomor : 306/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 21 Maret 2017, Bidang tanah adat Persil 90/S.III, Blok Bojong, Kohir No. C. 1694, luas tanah 1375 m2.
  - 4.3 Akta Jual Beli Nomor : 307/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 03 April 1990, Bidang tanah adat persil 90/S.III, Blok Bojong, Kohir No. 1694, luas tanah 6700 m2.
  - 4.4 Akta Jual Beli Nomor: 312/Dayeuhkolot /1990, tertanggal 04 April 1990, Bidang tanah adat Persil Nomor 90/S III, Blok Bojong, Kohir No. 2975, luas tanah 3042 m2.
  - 4.5 Akta Jual Beli Nomor :311/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 04 April 1990, Bidang tanah adat Persil Nomor 91/S.III, Blok Bojong, Kohir No. 516, luas tanah 2884 m2.
  - 4.6 Akta Jual Beli Nomor : 489/ Dayeuhkolot/1990, tertanggal 05 Mei 1990, Bidang tanah adat Persil Nomor 91/S III, Blok Bojong, Kohir No. 107, Luas Tanah 4500 m2.
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi sebagai akibat perbuatannya yang telah melanggar hukum, kerugian materil sebesar Rp. 12.679.000.000, (dua belas milyar enam ratus tujuh puluh sembilan juta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) dan kerugian immaterial Rp 1.000.000.000, (satu milyar rupiah) secara tanggung renteng yang harus dibayar secara sekaligus dan seketika kepada PENGGUGAT.

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakan dalam perkara ini.
7. Menyatakan segala tindakan hukum/perjanjian/transaksi jual beli baik yang telah dilakukan dan akan dilakukan oleh Para Tergugat dengan pihak lainnya yang mendasarkan kepada objek perkara adalah Tidak Sah dan Karenanya Cacat Hukum.
8. Menghukum Para Tergugat atau pihak lain yang memperoleh hak dari Para Tergugat atas tanah objek perkara, untuk menyerahkan dalam keadaan kosong tanpa syarat yang dibebani apapun;
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatannya dalam melaksanakan isi Putusan ini yang dihitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij voorraad*) walaupun ada verzet, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya.
11. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini.
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara gugatan ini.

## SUBSIDAIR

Bilamana Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat mengalami perubahan sebagai berikut:

1. Mengeluarkan pihak Tergugat II (**H. E. Rochmana**)
2. **O. Suhaemi**, beralamat di Kampung Citamiang, Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, selaku Tergugat IV.

Dilengkapi menjadi :

**Oom Suhaemi**, beralamat di Kampung Citamiang Kaler, No. 29, RT/RW 03/06, Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, selaku Tergugat IV.

Halaman 15 dari 43 halaman Putusan Nomor 709/PDT/2022/PT BDG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **Endang Sukria**, beralamat di Citamiang RT/RW 02/011, Desa Cangkuang Barat, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat V.

Dikoreksi menjadi :

**Endang Sukria**, dahulu beralamat di Citamiang RT/RW 02/011, Desa Cangkuang Barat, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, sekarang tidak diketahui keberadaannya, selaku Tergugat V.

4. **Aming Setiawan**, beralamat di Kampung Bojong Citepus RT/RW 004/009, Desa Cangkuang Wetan, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, untuk selanjutnya disebut Tergugat VI.

Dikoreksi menjadi :

**Yani Yuliani ; Neni Supriani ; Sunita Mariana ; dan Hani Haliani**, ahli waris dari **Aming Setiawan**, berdomisili di Kampung Bojong Citepus RT/RW 004/009, No. 15, Desa Cangkuang Wetan, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung.

Sehingga keseluruhan pihak dan domisili pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat serta dasar gugatan menjadi :

**Husen Lumanta**, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 3273080208510002, beralamat di Komplek Alam Kanayakan Town House I, RT/RW 006/004, Kelurahan Cigadung, Kecamatan Cibeunying Kaler, Kota Bandung, selaku Penggugat.

Melawan :

1. **Henry Hidjaya**, beralamat di Jalan Kyai Gede Utama No.19 RT/RW 003/008, Kelurahan Cobleng Kota Bandung, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I.
2. **Benny P. Manulang**, beralamat di Leuwi Bandung RT/RW 005/003, Desa Citeureup, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung (identitas didasarkan pada identitas Benny P. Manulang dalam Surat Keterangan Kecamatan Dayeuhkolot No. 581/1/Kel/2021, tertanggal 6 Januari 2021), selaku Tergugat II.
3. **Oom Suhaemi**, beralamat di Kampung Citamiang Kaler, No. 29, RT/RW 03/06, Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, selaku Tergugat III.
4. **Endang Sukria**, dahulu beralamat di Citamiang RT/RW 02/011, Desa Cangkuang Barat, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, sekarang tidak diketahui keberadaannya, selaku Tergugat IV.

Halaman 16 dari 43 halaman Putusan Nomor 709/PDT/2022/PT BDG



5. **Yani Yuliani ; Neni Supriani ; Sunita Mariana ; dan Hani Haliani**, ahli waris dari **Aming Setiawan**, berdomisili di **Kampung Bojong Citepus RT/RW 004/009, No. 15, Desa Cangkung Wetan, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung**. Selaku **Tergugat V**.
6. **Camat Kecamatan Dayeuhkolot**, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, dalam kedudukannya selaku PPAT pada Wilayah Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, beralamat di Jalan Raya Dayeuhkolot No. 409, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**.
7. **Kepala Desa Cangkung Kulon**, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, beralamat di Jalan Cibogo Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**.
8. **Kantor Pertanahan / Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung**, beralamat di Komplek Perkantoran Pemda Kabupaten Bandung di Soreang, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**.

Bahwa berdasarkan adanya koreksi dan perubahan pihak sebagaimana tersebut atas, maka bersama ini disampaikan pula perbaikan alasan-alasan pengajuan gugatan sebagai berikut :

I. Dalam Posita Poin 6

Semula :

6. Bahwa, kemudian sekitar pada tahun 2017 tepatnya tanggal 13 Juni 2017 Penggugat mengajukan permohonan pengukuran dan pengembalian batas (pematokan) atas bidang-bidang tanah *aquo* kepada Turut Tergugat III. Pada saat sedang berjalan teknis kegiatan pengukuran dan pengembalian batas (pematokan), Tergugat I melalui kuasa hukumnya mengajukan keberatan dengan alasan bahwa Tergugat I mengklaim sebagai pemilik sebagian bidang tanah *aquo* yaitu seluas 6700 m<sup>2</sup>. Keberatan Tergugat I tersebut sebagaimana tertuang dalam surat Nomor : 013/KB/BW/VI/2017, tertanggal 13 Juni 2017, perihal keberatan perihal pematokan. Pengakuan hak kepemilikan oleh Tergugat I didasarkan pada :

- a. Akta Jual Beli No. 288/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 02 April 1990 atas tanah seluas 3200 m<sup>2</sup>, Persil Nomor 89b/D.IV, Blok Mengger, Kohir Nomor C 1263, yang dibeli dari Tergugat III.
- b. Akta Jual Beli No. 164/Dayeuhkolot/1991, tertanggal 05 Maret 1991 atas tanah seluas 560 m<sup>2</sup>, Persil No. 90/S.IV, Blok Mengger, Kohir No. 3912 yang dibeli dari Tergugat IV.



- c. Akta Jual Beli No. 263/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 28 Maret 1990 atas tanah seluas 364 m2.
- d. Sertifikat Hak Milik, Nomor 524/Desa Cangkuang Kulon, atas nama Aming Setiawan, tertanggal 27 September 1993, Gambar Situasi Nomor 8939/1993 tertanggal 06 Juli 1993, seluas 834 m2 atas nama Aming Setiawan.

Menjadi :

6. Bahwa, kemudian sekitar pada tahun 2017 tepatnya tanggal 13 Juni 2017 Penggugat mengajukan permohonan pengukuran dan pengembalian batas (pematokan) atas bidang-bidang tanah *aquo* kepada Turut Tergugat III. Pada saat sedang berjalan teknis kegiatan pengukuran dan pengembalian batas (pematokan), Tergugat I melalui kuasa hukumnya mengajukan keberatan dengan alasan bahwa Tergugat I mengklaim sebagai pemilik sebagian bidang tanah *aquo* yaitu seluas 6700 m2. Keberatan Tergugat I tersebut sebagaimana tertuang dalam surat Nomor : 013/KB/BW/VI/2017, tertanggal 13 Juni 2017, perihal keberatan perihal pematokan. Pengakuan hak kepemilikan oleh Tergugat I didasarkan pada :

- a. Akta Jual Beli No. 288/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 02 April 1990 atas tanah seluas 3200 m2, Persil Nomor 89b/D.IV, Blok Mengger, Kohir Nomor C 1263, yang dibeli dari Tergugat II.
- b. Akta Jual Beli No. 164/Dayeuhkolot/1991, tertanggal 05 Maret 1991 atas tanah seluas 560 m2, Persil No. 90/S.IV, Blok Mengger, Kohir No. 3912 yang dibeli dari Tergugat III.
- c. Akta Jual Beli No. 263/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 28 Maret 1990 atas tanah seluas 364 m2.
- d. Sertifikat Hak Milik, Nomor 524/Desa Cangkuang Kulon, atas nama Aming Setiawan, tertanggal 27 September 1993, Gambar Situasi Nomor 8939/1993 tertanggal 06 Juli 1993, seluas 834 m2 atas nama Aming Setiawan.

Bahwa terlebih dari itu jika dibandingkan dari total keseluruhan luas tanah yang di klaim oleh Tergugat I seluas 6700 m2 (*enam ribu tujuh ratus meter persegi*) sangatlah jauh berbeda dengan luas tanah yang didasarkan oleh dasar kepemilikan Penggugat yaitu seluas 20.405 m2 (*dua puluh ribu empat ratus lima meter persegi*).

## II. Dalam Posita Poin 8



Semula :

8. Bahwa, apabila mempelajari bukti-bukti kepemilikan dari Tergugat I sebagaimana pada poin 7 dapat diketahui bukti-bukti kepemilikan Tergugat I terdapat cacat hukum, yang diketahui dari :
  - a. Akta Jual Beli No.288 / Dayeuhkolot / 1990
    - Tuan H.E ROCHMANA tempat tinggal di Tubagus Anom RT. 06 RW. 03 Desa / Kecamatan Dayeuhkolot Kabupaten Bandung. Nama tersebut diatas sebagai Penjual disebut Pihak Pertama
    - Tuan BENNY P. MANULANG tempat tinggal di Leuwi Bandung RT/RW 05/03, Desa Citeureup, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung. Nama tersebut diatas sebagai Pembeli.
    - Luas Tanah 114 M<sup>2</sup>.
    - Batas – batas :
      - utara : Tanah Milik H. Kurnia/Ma'min
      - timur : Jl. Gang
      - selatan : Tanah Milik Emo Ibrohim
      - Barat : Tanah Milik Rukman
    - Persil No 82.D.IV.Blok Leuwi Bandung Kohir No. 2726
      - b. Akta Jual Beli No.164 / Dayeuhkolot / 1991
    - Ny. O. SUHAEMI tempat tinggal di Kampung Citamiang, Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten DT.II Bandung. Nama tersebut diatas sebagai Penjual disebut Pihak Pertama.
    - Tuan HENRY HIDJAYA tempat tinggal di Bojong Cijerah RT/RW 006/VII, Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot Kabupaten DT.II Bandung. Nama tersebut diatas sebagai Pembeli disebut Pihak Kedua.
  - Luas Tanah 560 m2.
  - Dengan Batas-batas sebagai berikut:
    - utara : Tanah Milik HENRY HIDJAYA
    - timur : Tanah Milik HENRY HIDJAYA
    - selatan : Tanah Milik HENRY HIDJAYA
    - Barat : Tanah Milik O SUHAEMI
  - Persil No 90.S.IV. Blok Mengger Kohir No. 3912.
    - c. Akta Jual Beli No 263/Dayeuhkolot / 1990
  - Tuan ENDANG SUKRIA tempat tinggal di Citamiang RT/RW 002/011, Desa Cangkuang Barat, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten DT.II Bandung. Nama tersebut diatas sebagai Penjual disebut Pihak Pertama.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tuan HENRY HIDJAYA tempat tinggal di Bojong Cijerah RT/RW 006/007, Desa Cangkuang Barat, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten DT.II Bandung. Nama tersebut diatas sebagai Pembeli disebut Pihak Kedua.
- Luas Tanah 354 m2.
- Dengan batas batas sebagai berikut :
  - utara : D. Milik .M.ENDANG.S
  - timur : D.H.MAKBULI
  - selatan : Tanah Milik HENRY HIDJAYA, dan H. ANWAR
  - Barat : D.OMO DAN OKIB HIDAYAT

Penerbitan akta jual beli Tergugat I didasarkan pada persil No 82.D.IVBlok Leuwi Bandung, Persil Nomor 89b/D.IV, Blok Mengger dan Persil No 90.S.IV. Blok Mengger yang mana letaknya bukan pada lokasi bidang-bidang tanah milik Penggugat. Karena obyek sengketa merupakan bagian persil 90 dan 91 Blok Bojong.

Menjadi :

8. Bahwa, apabila mempelajari bukti-bukti kepemilikan dari Tergugat I sebagaimana pada poin 7 dapat diketahui bukti-bukti kepemilikan Tergugat I terdapat cacat hukum, yang diketahui dari :
  - a. Akta Jual Beli No.288 / Dayeuhkolot / 1990
- Tuan BENNY P.MANULANG tempat tinggal di Leuwi Bandung RT/RW 05/03,Desa Citeureup, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung. Nama tersebut diatas sebagai Pembeli.
- Luas Tanah 114 M<sup>2</sup> .
- Batas - batas :
  - utara : Tanah Milik H.Kurnia/Ma'min
  - timur : Jl.Gang
  - selatan : Tanah Milik Emo Ibrohim
  - Barat : Tanah Milik Rukman
- Persil No 82.D.IV.Blok Leuwi Bandung Kahir No. 2726  
Yang mana atas dasar Akta Jual Beli No.288 / Dayeuhkolot / 1990, Tuan BENNY P.MANULANG (Tergugat II) menjual kepada Tergugat I.
  - b. Akta Jual Beli No.164 / Dayeuhkolot / 1991
- Ny. O.SUHAEMI tempat tinggal di Kampung Citamiang, Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten DT.II Bandung. Nama tersebut diatas sebagai Penjual disebut Pihak Pertama.

Halaman 20 dari 43 halaman Putusan Nomor 709/PDT/2022/PT BDG



- Tuan HENRY HIDJAYA tempat tinggal di Bojong Cijerah RT/RW 006/VII, Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot Kabupaten DT.II Bandung. Nama tersebut diatas sebagai Pembeli disebut Pihak Kedua.
- Luas Tanah 560 M 2.
- Dengan Batas - batas sebagai berikut:
  - utara : Tanah Milik HENRY HIDJAYA
  - timur : Tanah Milik HENRY HIDJAYA
  - selatan : Tanah Milik HENRY HIDJAYA
  - Barat : Tanah Milik O SUHAEMI
- Persil No 90.S.IV.Blok Mengger Kohir No. 3912
  - c. Akta Jual Beli No 263/Dayeuhkolot / 1990
- Tuan ENDANG SUKRIA tempat tinggal di Citamiang RT/RW 002/011, Desa Cangkuang Barat, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten DT.II Bandung. Nama tersebut diatas sebagai Penjual disebut Pihak Pertama.
- Tuan HENRY HIDJAYA tempat tinggal di Bojong Cijerah RT/RW 006/007, Desa Cangkuang Barat, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten DT.II Bandung. Nama tersebut diatas sebagai Pembeli disebut Pihak Kedua.
- Luas Tanah 354 M 2 .
- Dengan batas batas sebagai berikut :
  - utara : D. Milik .M.ENDANG.S
  - timur : D.H.MAKBULI
  - selatan : Tanah Milik HENRY HIDJAYA , dan H. ANWAR
  - Barat : D.OMO DAN OKIB HIDAYAT

Penerbitan akta jual beli Tergugat I didasarkan pada persil No 82.D.IV Blok Leuwi Bandung, Persil Nomor 89b/D.IV, Blok Mengger dan Persil No 90.S.IV.Blok Mengger yang mana letaknya bukan pada lokasi bidang-bidang tanah milik Penggugat. Karena obyek sengketa merupakan bagian persil 90 dan 91 Blok Bojong.

### III. Dalam Posita Poin 12

Semula :

12. Bahwa, perbuatan Tergugat IV dan Tergugat V yang secara tanpa hak menjual bidang-bidang tanah kepada Tergugat I, serta perbuatan Tergugat I yang menguasai tanah aquo, padahal bidang-bidang tanah tersebut adalah milik Penggugat, adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada pokoknya menyebutkan :



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

Menjadi :

12. Bahwa, perbuatan Tergugat III dan Tergugat IV yang secara tanpa hak menjual bidang-bidang tanah kepada Tergugat I, serta perbuatan Tergugat I yang menguasai tanah aquo, padahal bidang-bidang tanah tersebut adalah milik Penggugat, adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada pokoknya menyebutkan :

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

**IV. Dalam Posita Poin 13**

Semula :

13. Bahwa, perbuatan Para Tergugat telah memenuhi unsur sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPperdata, karena telah melanggar hak subjektif Penggugat selaku pemilik atas bidang-bidang tanah. Konsekuensi secara hukum peralihan hak secara jual beli antara Tergugat IV dan Tergugat V dengan Tergugat I mengandung cacat hukum, maka AJB yang mendasari perbuatan tersebut adalah batal demi hukum serta tidak mempunyai daya mengikat secara hukum.

Menjadi :

13. Bahwa, perbuatan Para Tergugat telah memenuhi unsur sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPperdata, karena telah melanggar hak subjektif Penggugat selaku pemilik atas bidang-bidang tanah. Konsekuensi secara hukum peralihan hak secara jual beli antara Tergugat III dan Tergugat IV dengan Tergugat I mengandung cacat hukum, maka AJB yang mendasari perbuatan tersebut adalah batal demi hukum serta tidak mempunyai daya mengikat secara hukum.

**V. Dalam Posita Poin 16**

Semula :

16. Bahwa, sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat I, Tergugat IV, dan Tergugat V. Penggugat



menderita kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian immaterial, yang apabila dirinci adalah sebagai berikut :

**Kerugian materiil**

Apabila penguasaan bidang-bidang tanah oleh Tergugat I, Tergugat IV, dan Tergugat V sejak diabuatnya Laporan di POLDA Jabar sebagaimana ternyata dalam Surat Tanda Bukti Lapor Nomor : LP.B/757/VIII/2017/JABAR, tertanggal 21 Agustus 2017 sampai dengan gugatan ini diajukan maka kerugian yang diderita Penggugat ditaksir sebesar Rp. 12.243.000.000,(dua belas milyar dua ratus empat puluh tiga juta rupiah) dengan dasar perhitungan apabila bidang-bidang tanah disewakan kepada pihak lain per meternya sebesar Rp. 200.000,- x 20.405 m<sup>2</sup> x selama 3 (tiga) tahun. Sehingga layak dan beralasan hukum Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian tersebut secara tanggung renteng yang harus dibayar sekaligus dan seketika kepada Penggugat.

**Kerugian immateriil**

Bahwa akibat tindakan / perbuatan yang telah dilakukan Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V, Penggugat telah kehilangan waktu, menguras tenaga, pikiran, beban psikologis, serta pengeluaran biaya dalam menyelesaikan permasalahan, yang apabila dinilai kerugian immaterial yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Menjadi :

16. Bahwa, sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV. Penggugat menderita kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian immaterial, yang apabila dirinci adalah sebagai berikut :

**Kerugian materiil**

Apabila penguasaan bidang-bidang tanah oleh Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV sejak diabuatnya Laporan di POLDA Jabar sebagaimana ternyata dalam Surat Tanda Bukti Lapor Nomor : LP.B/757/VIII/2017/JABAR, tertanggal 21 Agustus 2017 sampai dengan gugatan ini diajukan maka kerugian yang diderita Penggugat ditaksir sebesar Rp. 12.243.000.000, (dua belas milyar dua ratus empat puluh tiga juta rupiah) dengan dasar perhitungan apabila bidang-bidang tanah disewakan kepada pihak lain per meternya



sebesar Rp. 200.000,- x 20.405 m<sup>2</sup> x selama 3 (tiga) tahun. Sehingga layak dan beralasan hukum Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian tersebut secara tanggung renteng yang harus dibayar sekaligus dan seketika kepada Penggugat.

Kerugian immateriil

Bahwa akibat tindakan / perbuatan yang telah dilakukan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV, Penggugat telah kehilangan waktu, menguras tenaga, pikiran, beban psikologis, serta pengeluaran biaya dalam menyelesaikan permasalahan, yang apabila dinilai kerugian immaterial yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam jawaban ini;.

Bahwa dalil dan alasan gugatan dari Penggugat merupakan dalil dan alasan yang tidak jelas, kabur (obscuur libel), hal mana terlihat dari :

- a. Bahwa apa yang diuraikan dalam dalil gugatan Penggugat tentang Letak tanah yang disengketakan adalah tidak jelas dan kabur, oleh karena tidak menyebutkan secara tegas, dimana lokasi yang sebenarnya tanah sengketa tersebut berada, juga tidak menjelaskan dan merinci secara jelas batas-batas tanah yang diklaim sebagai milik Penggugat, apakah tanah tersebut berbatasan dengan tanah milik Tergugat I ataukah tumpang tindih dengan tanah yang dikuasai oleh Tergugat I dan disebelah mana letak tanah yang tumpang tindih tersebut sehingga jelas posisi tanah yang diklaim Penggugat, sedangkan dalam dalil gugatannya juga menerangkan bukti kepemilikan Tergugat I diantaranya adalah Akta Jual Beli No. 288/Dayeuhkolot/ 1990, Akta Jual Beli No. 164/Dayeuhkolot/1991, Akta Jual Beli No. 263/Dayeuhkolot/1990 dan Sertipikat Hak Milik No. 524/Desa Canguang Kulon atas nama Aming Setiawan. Bahwa pada kenyataannya bukti legalitas kepemilikan dari Tergugat I atas objek sengketa berbeda dengan apa yang telah didalilkan dalam gugatannya Penggugat tersebut diatas, dimana letak tanah sengketa mengenai blok, nomor persil, nomor kahir dan luas tanah serta nama pemegang hak atas sertipikat tidak sama dengan yang dimiliki oleh Tergugat I.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, telah jelas bahwa Penggugat telah salah dan keliru dalam menggugat Tergugat I, sedangkan tanah Penggugat tidak jelas berada dimana, sehingga patut diduga Penggugat telah salah menentukan Lokasi tanah yang menjadi objek sengketa (error in objecto), sebagaimana hal tersebut dikuatkan oleh Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1149 K/Sip/1975 Tanggal 17 April 1979 yang menyatakan "karena surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, "gugatan tidak dapat diterima" terkait dengan batas-batas tanah yang tidak dicantumkan dapat menjadi gugur);
- c. Bahwa Penggugat telah keliru didalam menguraikan status kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh Tergugat I, karena Tergugat I tidak pernah membeli tanah dari Tergugat II (Benny P. Manulang) sebagaimana dalam posita gugatannya pada poin 6 yang menyatakan "bahwa hak kepemilikan dari Tergugat I didasarkan pada Akta Jua/ Beli No. 288/Dayeuhkolot/1990, tertanggal/ 02 April 1990 atas tanah seluas 3200 M2 Persil Nomor 89b/D.IV, Blok Mengger, Kohir Nomor C 1263 yang dibeli dari Tergugat II (Benny P.Manulang)" sedangkan dalam posita poin 8 dalil gugatan dari Penggugat menyatakan "bahwa apabila mempelajari bukti-bukti kepemilikan dari Tergugat sebagaimana pada poin 7 dapat diketahui bukti-bukti kepemilikan Tergugat 1 terdapat cacat hukum, yang diketahui dari Akta Jual Beli No. 288/Dayeuhkolot/1990", yang pada intinya dalil Penggugat menerangkan bahwa Tuan Benny P. Manulang (Tergugat II) telah menjual tanah Persil No. 82 D.IV terletak di Blok Leuwi Bandung, Kohir No. 2726, seluas 114 M2 kepada Tergugat I. Bahwa terlihat dengan jelas perbedaan luas tanah objek sengketa dalam perkara aquo, disatu Sisi Penggugat menyebutkan luasnya 3200 M2 disisi lainnya menyebutkan 114 M2, padahal tanah objek sengketa tersebut tercatat dalam satu akta jual beli yang sama yaitu Akta Jual Beli No. 288/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 02 April 1990, sehingga dalil Penggugat dalam posita antara satu dengan lainnya bertentangan. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 81 K K/Sip/1979 tanggal 9 Juli 1973 yang menyatakan "dipertimbangkan berdasarkan Pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri atas perintah Mahkamah Agung, tanah yang dikuasai oleh Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima".
- d. Bahwa antara posita dengan petitum dalam gugatan Penggugat tidak relevan dan atau saling bertentangan antara satu dengan lainnya, sebagaimana dalam uraian posita poin 6 yang menyatakan "bahwa hak kepemilikan dari

Halaman 25 dari 43 halaman Putusan Nomor 709/PDT/2022/PT BDG



Tergugat I didasarkan pada Akta Jual Beli No. 288/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 02 April 1990 atas tanah seluas 3200 M2, Persi/ Nomor 89b/DIV, Blok Mengger, Kohir Nomor C 1263 yang dibeli dari Tergugat II (Benny P.Manulang)' sedangkan didalam petitumnya menyatakan "tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta batal demi hukum terhadap Akta Jual Beli No. 288/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 02 April 1990 atas tanah seluas 3200 M2, Persil Nomor 89b/D.IV, Blok Mengger, Kahir Nomor C 1263 yang dibeli dari Tergugat III, Bahwa atas dalil Penggugat tersebut terlihat dengan jelas terdapat hal-hal yang bertentangan yang mana dalam posita disebutkan tanah objek sengketa dibeli oleh Tergugat I dari Tergugat II (Benny P. Manulang), sedangkan yang dimohon dalam petitum oleh Penggugat adalah tanah objek sengketa yang dibeli oleh Tergugat I dari Tergugat III (Oom Suhaemi). Sehingga dengan demikian menjadikan gugatan dari Penggugat tersebut dalam perkara aquo menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur).

Bahwa menurut Retnowulan Susanto, S.H. dan Oeripkartawinata dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata" Penerbit CV Mandar Maju tahun 2005 halaman 17 menjelaskan sebagai berikut : "dalam surat gugatan harus pula dilengkapi dengan petitum, yaitu hal-hal yang diinginkan atau diminta oleh Penggugat untuk diputuskan, ditetapkan dan diperintahkan Hakim. Petitum ini harus lengkap dan jelas, karena merupakan bagian dari surat gugatan ini yang terpenting. Apabila petitum tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya petitum tersebut".

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, ternyata secara formal gugatan Penggugat adalah tidak jelas dan kabur (obscuur libel) maka sebagai konsekuensi hukumnya, gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard).

#### **DALAM KONVENSI**

1. Bahwa Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim agar segala sesuatu yang telah dikemukakan oleh Tergugat I dalam bagian Eksepsi, secara mutatis mutandis dianggap dikemukakan kembali selengkapnya dalam bagian Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menyangkal dan menolak semua dalil dan argumentasi Penggugat, kecuali apa yang diakui oleh Tergugat I dengan tegas dan bulat;
3. Bahwa surat-surat/dokumen-dokumen yang disebutkan Penggugat sebagai dasar bagi kepemilikannya, yaitu berupa :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Jual Beli Nomor : 852/JB/1989 tertanggal 27 Mei 1989, berupa tanah adat Persil 91/S.III, Blok Bojong, Kohir No. 1151, luas tanah 1.904 M2.
- Akta Jual Beli Nomor : 306/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 21 Maret 2017, berupa tanah adat Persil 90/S.III, Blok Bojong, Kohir No.1694, luas tanah
- Akta Jual Beli Nomor : 307/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 03 April 1990, berupa tanah adat Persil 90/S.III, Blok Bojong, Kohir No. 1694, luas tanah 6.700 M2. (bahwa perlu diketahui terhadap akta jual beli tersebut diatas, Penggugat pernah memberikan surat klarifikasi kepada Tergugat I baik melalui kuasanya maupun langsung oleh principalnya, dimana dalam surat klarifikasi tersebut dilampirkan bukti klaim kepemilikannya Penggugat yaitu akta jual beli Nomor 307/Dayeuhkolot/1990 tertanggal 03 April 1990, dimana versi dari kuasa dan versi dari principal atas akta tersebut berbeda satu sama lainnya mengenai nomor persilnya, lebih lanjut akan dibuktikan dalam acara pembuktian nanti)
- Akta Jual Beli Nomor : 312/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 04 April 1990, berupa tanah adat Persil 90/S.III, Blok Bojong, Kohir No. 2975, luas tanah 3042 M2.
- Akta Jual Beli Nomor : 311/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 04 April 1990, berupa tanah adat Persil 91/S.III, Blok Bojong, Kohir No. 516, luas tanah 2884 M2
- Akta Jual Beli Nomor : 489/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 05 Mei 1990, berupa tanah adat Persil 91/S.III, Blok Bojong, Kohir No. 107, luas tanah 4500 M2.

Hal tersebut bukan merupakan bukti bahwa Penggugat adalah pemilik atas tanah objek sengketa dan atau tanah yang diklaim sebagai miliknya oleh Penggugat, oleh karena bukti-bukti akta jual beli tersebut diatas ternyata tidak sesuai dengan nama blok, Nomor kohir dan Nomor Persil serta luas tanah yang dikuasai oleh Tergugat I pada saat ini. Adapun kepemilikan Tergugat I atas tanah objek sengketa yang sudah dikuasai oleh Tergugat I selama 31 (tiga puluh satu) tahun tersebut adalah berdasarkan :

- Sertipikat Hak Milik No. 4726/Cangkuang Kulon, luas tanah 2.572 M2, atas nama pemegang hak Tergugat I, terletak di Blok Mengger, Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, berasal dari Persil No. 89.b/D.IV, Kohir No. 410;

Halaman 27 dari 43 halaman Putusan Nomor 709/PDT/2022/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Milik No. 524/Cangkuang Kulon, luas tanah 834 M2, atas nama pemegang hak Dheny Wijaya, berdasarkan Perjanjian Jual Beli No. 2 tanggal 11-10-2000 telah dialihkan hak kepemilikannya kepada Tergugat I, terletak di Blok Bojong, berasal dari Persil No. 90/S.III, Kohir No. 3912;
- Akta Jual Beli No. 263/Dayeuhkolot/1990 tanggal 28 Maret 1990, luas tanah 364 M2, terletak di Blok Cilebak, berasal dari Persil No. 108/D.V, Kohir No. 829;
- Akta Jual Beli No. 164/Dayeuhkolot/1991 tanggal 28 Maret 1990, luas tanah 560 M2, terletak di Blok Mengger, berasal dari Persil No. 90/S.IV, Kohir

Bahwa berdasarkan alas hak kepemilikan Tergugat I tersebut diatas sudah jelas dan terang, tidak sama atau berbeda dengan alas hak yang diklaim oleh Penggugat terhadap objek sengketa dalam perkara aquo, sehingga berasalan hukum bahwa dalil dan argumentasi dari Penggugat sebagaimana dalam gugatannya diatas untuk ditolak atau dikesampingkan.

4. Bahwa dalil dan argumentasi Penggugat yang menyatakan "bahwa kepemilikan atas bidang-bidang tanah didasarkan pada peralihan hak secara jual beli sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah...dst", adalah merupakan dalil dan alasan yang tidak berdasar dan tidak beralasan hukum oleh karena fakta hukumnya berbeda dengan fakta yang sebenarnya, kalau saja memang benar Penggugat telah membeli tanah objek sengketa sekitar tahun 1990, kenapa baru sekarang dipermasalahkan ? sudah hampir 31 tahun lamanya membiarkan tanahnya tidak diurus serta tidak dikuasai, bahkan dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah seharusnya Penggugat berusaha untuk mengkonversi tanahnya. Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 200 K/Sip/1974/ tanggal 11-12-1975 memberikan kaidah hukum bahwa gugatan Penggugat ditolak bukan karena alasan kadaluwarsa, melainkan Penggugat telah bersikap berdiam diri selama 30 (tiga puluh) tahun lebih terhadap tanah yang dikuasai oleh orang lain, maka dengan sikap berdiam diri tersebut, Penggugat dianggap oleh Hakim telah metepaskan haknya (Rechtsverwerking), hal ini diperjelas dan diperkuat oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 210 K/Sip/1955 tanggal 10 Januari 1957, yang pendapat hukumnya sebagai berikut :

Halaman 28 dari 43 halaman Putusan Nomor 709/PDT/2022/PT BDG



"Gugatan tidak dapat diterima oleh karena Para Penggugat dengan membiarkan tanahnya selama 25 (dua puluh lima) tahun dianggap telah melepaskan haknya".

Bahwa dengan demikian sudah selayaknya dalil dan argumentasi Penggugat tersebut diatas dalam bagian ini untuk ditolak atau dikesampingkan.

5. Bahwa alas hak kepemilikan Tergugat I atas tanah objek sengketa dalam perkara aquo sudah jelas dan beralasan hukum sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 4726/Cangkuang Kulon, luas tanah 2.572 M2, atas nama pemegang hak Tergugat I, terletak di Blok Menggert Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, berasal dari Persil No. 89.b/D.IV, Kohir No. 410, Sertipikat Hak Milik No. 524/Cangkuang Kulon, luas tanah 834 M2, atas nama pemegang hak Dheny Wijaya (berdasarkan Perjanjian Jual Beli No. 2 tanggal 11-10-2000 telah dialihkan hak kepemilikannya kepada Tergugat I) terletak di Blok Bojong, berasal dari Persil No. 90/S.III, Kohir No. 3912, Akta Jual Beli No. 263/Dayeuhkolot/1990 tanggal 28 Maret 1990, luas tanah 364 M2, terletak di Blok Cilebak, berasal dari Persil No. 108/D.V, Kohir No. 829 dan Akta Jual Beli No. 164/Dayeuhkolot/1991 tanggal 28 Maret 1990, luas tanah 560 M2, terletak di Blok Mengger, berasal dari Persil No. 90/s.1V, Kohir No. 3912;

6. Bahwa dasar penguasaan atas tanah objek sengketa oleh Tergugat I adalah sudah tepat dan benar berdasarkan hukum, oleh karena dibeli dari orang yang berhak dan dilakukan sesuai dengan mekanisme jual beli yang diatur oleh hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana disyaratkan jual beli tersebut dilakukan dihadapan PPAT. Bahwa dalam kaitan ini, Tergugat I perlu sampaikan hal yang dikemukakan dalam buku Himpunan Yurisprudensi Mahkamah Agung sampai dengan tahun 2018 Edisi Pertama diterbitkan oleh Biro Hukum dan Humas Badan Urusan Administrasi Mahkamah Agung RI. Oleh Mahkamah Agung buku tersebut disusun dan diterbitkan dalam upaya "Menegakkan adanya standar hukum yang sama dalam kasus/perkara yang sama atau serupa (Kata Pengantar Ketua MA hal ii) Jadi, isi buku tersebut harus dipedomani dalam praktek peradilan. Pada Halaman 17 dalam buku ini dirumuskan kaidah hukum yang disarikan dari putusan Mahkamah Agung RI Nomor 158 K/Pdt/2005 dengan Nomor 403 PK/Pdt/20015 yang menyatakan :

"apabila jual beli telah dilakukan dihadapan PPAT dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, atau membeli tanah melalui kantor lelang negara, pembeli tanah merupakan pembeli yang beritikad baik",



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudah selayaknya dalil dan argumentasi Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah merupakan dalil dan argumentasi tidak tidak benar dan tidak berdasar, oleh karena penguasaan objek tanah sengketa dalam perkara aquo oleh Tergugat I adalah sudah tepat dan benar berdasarkan hukum, karena Tergugat I menguasai objek tanah sengketa berdasarkan alas hak yang benar, yang berasal dari pembelian dari orang yang berhak dan sudah dilakukan melalui proses jual beli yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehubungan dengan hal tersebut kedudukan Tergugat I dalam perkara aquo haruslah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan patut dilindungi oleh undang-undang. Maka demikian tidak ada satupun unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dalam perkara aquo. Bahwa dengan demikian sudah selayaknya dalil dan argumentasi Penggugat tersebut diatas dalam bagian ini untuk ditolak atau dikesampingkan.

7. Bahwa perlu Tergugat I jelaskan mengenai tindak pidana pemalsuan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung KIS IA Nomor 1014/Pid.B/2018/PN BLBI tertanggal 5 Maret 2019 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 81/Pid/2019/PT BDG tertanggal 29 April 2019 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 795 K/Pid/2019 tertanggal 28 Agustus 2019, pidana yang dimaksud adalah pemalsuan surat yang mana pada kenyataannya Tergugat I tidak pernah melakukan tanda tangan palsu dan atau memalsukan tanda tangan atas nama Oom Suhaemi (Tergugat III). Bahwa atas putusan pidana pemalsuan tersebut tidak secara serta merta membatalkan dan atau menghapus seluruh data hak kepemilikan Tergugat I.
8. Bahwa, berkaitan dengan dalil gugatan dan argumentasi Penggugat yang menyatakan Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat I, III dan IV sebesar RP. 12.243.000.000,- (Dua belas milyar dua ratus empat puluh tiga juta rupiah) berdasarkan perhitungan apabila bidang tanah disewakan kepada pihak lain permeternya sebesar Rp. 200.000,- x 20.405 M2 x selama tiga tahun, adalah merupakan dalil dan argumentasi yang tidak benar dan terlalu mengada-ada, oleh karena Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum dalam menguasai/menempati tanah objek sengketa, maka dengan demikian dalil dan argumentasi tersebut adalah harus ditolak, disamping itu dalil kerugian Yang dimintakan oleh Penggugat tersebut sangat nyata tidak terperinci, mengingat ketidak sesuaian letak objek sengketa, nomor persil,

Halaman 30 dari 43 halaman Putusan Nomor 709/PDT/2022/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor kohir dan luas tanah yang dituntut Penggugat, hal mana telah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970, yang menyatakan :

"Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidaksempurna"

Putusan Mahkamah Agung RI. No. 459. K/Sip/1975, tanggal 18 September 1975, yang menyatakan:

"Dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar "uang ganti rugi" kepada Penggugat. Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut",

Bahwa, disamping kedua Yurisprudensi tersebut diatas, yang lebih penting adalah KUH Perdata tidak mengatur soal ganti kerugian yang harus dibayar karena Perbuatan Melawan Hukum, sehingga dengan demikian tidak ada kewajiban dari Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat.

9. Bahwa berkaitan dengan dalil permohonan untuk meletakkan Sita jaminan terhadap tanah objek sengketa dalam perkara aquo adalah merupakan dalil yang tidak beralasan dan tidak berdasar, oleh karena tanah objek sengketa yang diklaim oleh Penggugat tidak jelas mengenai letak, blok, nomor persil, nomor kohir dan luasan tanah objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I, sehingga cukup beralasan dan berdasarkan hukum untuk ditolak dan dikesampingkan dalam perkara aquo.

Bahwa, berdasarkan uraian-uraian yang telah Tergugat I jelaskan diatas, maka tidak berlebihan dan cukup beralasan serta berdasarkan hukum . kiranya Tergugat I memohon dengan hormat kepada yang terhormat Majelis . Hakim yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara Perdata No. 209/Pdt.G /2021/PN.Bib, berkenan memutuskan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya,
2. Menyatakan menolak seluruh Gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR :

Halaman 31 dari 43 halaman Putusan Nomor 709/PDT/2022/PT BDG

..



1. Menyatakan menolak seluruh Gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul sebagai akibat dari perkara ini.

**SUBSIDAIR :**

Dalam peradilan yang baik, yang merupakan cita-cita pencari keadilan, yang didasarkan asas kepatutan dan asas kepantasan, maka apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kls. I A yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh pihak penggugat, karena tergugat II memang tidak pernah terlibat ataupun tidak pernah mengenal baik penggugat maupun tergugat I.
2. Bahwa Tergugat II tidak tahu objek-objek penggugat karena tergugat II tidak pernah memiliki luas tanah seluas 3200 m<sup>2</sup>.
3. Bahwa Tergugat II status kepemilikannya juga sudah terdaftar di kantor pertanahan Kabupaten Bandung, .Soreang (sertifikat) bukan akte jual beli lagi.
4. Bahwa, Tergugat II bukan penjual tetapi pembeli dari E. Rohmana, jadi sudah salah kaprah dan salah orang.
5. Bahwa, Tergugat II tidak mau tahu objek penggugat dan tidak pernah tinggal di alamat tersebut.
6. Bahwa, karena memang tergugat II tidak tahu menahu persoalan dalam gugatan penggugat dan juga tidak pernah mengenal baik penggugat maupun tergugat, maka tergugat II menyatakan menarik diri/dikeluarkan dari pihak tergugat II dalam gugatan penggugat .

Bahwa, berdasarkan uraian yang telah Tergugat II jelaskan diatas, maka tidak berlebihan dan cukup beralasan serta berdasarkan hukum kiranya Tergugat memohon dengan hormat kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung K Is. I A Cq. Majelis Hakim yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara Perdata No . 209/Pdt. G Ecourt/2021/PN. Bib a quo, berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima jawaban Tergugat II untuk seluruhnya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan mengeluarkan tergugat II dari pihak dalam gugatan No .  
209/Pdt.G Ecourt/2021/PN.Blb.

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri  
Bale Bandung telah menjatuhkan putusan tanggal 6 September 2022 Nomor  
209/Pdt.G/2021/PN Blb yang amarnya sebagai berikut :

## Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I;

## Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap :
  - 3.1 Akta Jual Beli No. 288/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 02 April 1990 atas tanah seluas 3200 m2, Persil Nomor 89b/D.IV, Blok Mengger, Kohir Nomor C 1263, yang dibeli dari Tergugat III.
  - 3.2 Akta Jual Beli No. 164/Dayeuhkolot/1991, tertanggal 05 Maret 1991 atas tanah seluas 560 m2, Persil No. 90/S.IV, Blok Mengger, Kohir No. 3912 yang dibeli dari Tergugat IV.
  - 3.3 Akta Jual Beli No. 263/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 28 Maret 1990 atas tanah seluas 364 m2.
  - 3.4 Sertifikat Hak Milik, Nomor 524/Desa Cangkuang Kulon, atas nama Aming Setiawan, tertanggal 27 September 1993, Gambar Situasi Nomor 8939/1993 tertanggal 06 Juli 1993, seluas 834 m2 atas nama Aming Setiawan.
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Akta Jual Beli Nomor :
  - 4.1 Akta Jual Beli Nomor : 306/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 21 Maret 2017, Bidang tanah adat Persil 90/S.III, Blok Bojong, Kohir No. C. 1694, luas tanah 1375 m2.
  - 4.2 Akta Jual Beli Nomor : 307/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 03 April 1990, Bidang tanah adat persil 90/S.III, Blok Bojong, Kohir No. 1694, luas tanah 6700 m2.
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan berdasarkan Penetapan Nomor 209/Pdt.G/2021/PN Blb tanggal 8 Agustus 2022 terhadap tanah adat persil 90/S.III, Blok Bojong, Kohir No. 1694 dengan luas tanah 6700 m<sup>2</sup>;

Halaman 33 dari 43 halaman Putusan Nomor 709/PDT/2022/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Para Tergugat atau pihak lain yang memperoleh hak dari Para Tergugat atas tanah objek perkara untuk menyerahkan dalam keadaan kosong tanpa syarat yang dibebani apapun;
7. Menghukum Para Tergugat serta Para Turut Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp8.068.000.- (delapan juta enam puluh delapan ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung diucapkan pada tanggal 6 September 2022, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat I, akan tetapi tidak dihadiri oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III maupun kuasanya, selanjutnya Pembanding semula Tergugat I /kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 September 2022 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 209/Pdt.G/2021/PN Blb Jo Nomor 54/Pdt.BD/2022/PN Blb tanggal 16 September 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, dan telah diberitahukan kepada

- Terbanding semula Penggugat secara delegasi melalui Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 26 September 2022;
- Turut Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 22 September 2022;
- Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 22 September 2022;
- Turut Terbanding III semula Tergugat IV pada tanggal 26 September 2022;
- Turut Terbanding IV semula Tergugat V pada tanggal 22 September 2022;
- Turut Terbanding V semula Turut Tergugat I pada tanggal 22 September 2022;
- Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat II pada tanggal 22 September 2022;
- Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat III pada tanggal 20 September 2022;

permohonan banding tersebut disertai/diikuti dengan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 27 September 2022 dan telah diberitahukan kepada:

- Terbanding semula Penggugat secara delegasi melalui Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 3 Oktober 2022;
- Turut Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 6 Oktober 2022;
- Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 6 Oktober 2022;

Halaman 34 dari 43 halaman Putusan Nomor 709/PDT/2022/PT BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Turut Terbanding IV semula Tergugat V pada tanggal 6 Oktober 2022;
- Turut Terbanding V semula Turut Tergugat I pada tanggal 6 Oktober 2022;
- Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat II pada tanggal 6 Oktober 2022;
- Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat III pada tanggal 29 September 2022;

Bahwa Terhadap memori banding dari Pemanding semula Tergugat I, Terbanding semula Penggugat telah menyampaikan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 25 Oktober 2022 dan telah diberitahukan kepada Pemanding semula Tergugat I/kuasanya melalui Pengadilan Negeri Bandung dengan surat tertanggal 1 Nopember 2022;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) masing-masing kepada:

- Pemanding semula Tergugat I/kuasanya secara delegasi melalui Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 27 September 2022;
- Terbanding semula Penggugat secara delegasi melalui Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 26 September 2022;
- Turut Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 22 September 2022;
- Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 22 September 2022;
- Turut Terbanding III semula Tergugat IV pada tanggal 23 September 2022;
- Turut Terbanding IV semula Tergugat V pada tanggal 22 September 2022;
- Turut Terbanding V semula Turut Tergugat I pada tanggal 22 September 2022;
- Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat II pada tanggal 22 September 2022;
- Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat III pada tanggal 20 September 2022;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa memori banding Pemanding dahulu Tergugat I pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 35 dari 43 halaman Putusan Nomor 709/PDT/2022/PT BDG



1. Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah didasarkan pada Pertimbangan Hukum yang salah, keliru dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, karena disamping tidak menerapkan ketentuan hukum yang berlaku, juga Majelis Hakim Tingkat Pertama telah bertindak berat sebelah, dimana hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pihak Terbanding I/Penggugat saja, tanpa mempertimbangkan secara benar dan tepat bukti-bukti yang telah diajukan oleh Pihak Pemanding/Tergugat I;
2. Terbanding I/Penggugat telah mengajukan perubahan gugatan, dimana perubahannya nyata-nyata terkait dengan posita gugatan tentang perubahan urutan pihak, dimana sebagai konsekwensinya akan membawa dampak dalam permohonan petitumnya dari Terbanding I/Penggugat.
3. Bahwa antara posita dengan petitum dalam gugatan Terbanding I/Penggugat tidak relevan dan atau saling bertentangan antara satu dengan lainnya, hal tersebut disebabkan oleh karena Terbanding I/Penggugat telah merubah posita dalam gugatannya sebagaimana dalam uraian posita poin 6 yang menyatakan "*bahwa hak kepemilikan dari Tergugat I didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor : 288/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 02 April 1990 atas tanah seluas 3.200 M2, Persil Nomor : 89b/D.IV, Blok Mengger, Kohir Nomor : C 1263 yang dibeli dari Tergugat II (Benny P.Manulang)*", sedangkan didalam petitumnya menyatakan "*tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta batal demi hukum terhadap Akta Jual Beli Nomor : 288/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 02 April 1990 atas tanah seluas 3.200 M2, Persil Nomor : 89b/D.IV, Blok Mengger, Kohir Nomor : C 1263 yang dibeli dari Tergugat III (Oom Suhaemi)*";
4. pada saat dilakukan pemeriksaan setempat terhadap bukti surat P-3 berupa Akta Jual beli Nomor : 307/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 03 April 1990 atas tanah adat persil 90/S.III. Blok Bojong, Kohir Nomor : C 1694, Luas tanah 6.700 m2 tersebut dilakukan 2 (dua) kali pemeriksaan setempat tanpa di hadir dari pihak kantor desa setempat yang mengetahui asal usul tanah dan dari pihak Badan Pertanahan Nasional selaku juru ukur dan floating pemetaan tanah, dimana dalam pemeriksaan pertama selaku penunjuk batas tanah adalah saudara Umar (saksi dalam persidangan) dan dalam pemeriksaan kedua selaku penunjuk batas tanah adalah saudara Rohendi, dari 2 (dua) kali pemeriksaan setempat tersebut terdapat perbedaan batas tanah yang ditunjuk baik oleh penunjuk batas tanah dalam pemeriksaan



setempat pertama (Umar) maupun oleh penunjuk batas tanah dalam pemeriksaan setempat kedua (Rohendi), sehingga terhadap bukti surat P-3 berupa Akta Jual beli Nomor : 307/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 03 April 1990 atas tanah adat persil 90/S.III. Blok Bojong, Kohir Nomor C. 1694, Luas tanah 6.700 m2 tersebut menjadi tidak jelas dimana batas tanah objek tersebut dan apakah lokasi objek tanah bukti surat P-3 berupa Akta Jual beli Nomor : 307/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 03 April 1990 atas tanah adat persil 90/S.III. Blok Bojong, Kohir Nomor : C 1694, Luas tanah 6.700 m2 tersebut benar adanya, mengingat tidak hadirnya orang dari kantor desa dan Badan Pertanahan Nasional selaku orang yang mengetahui letak lokasi tanah baik mengenai blok dan persil tanah serta ukuran luas tanah dan mengingat terhadap objek tanah tersebut juga telah dikuasai oleh Pembanding/Tergugat I berdasarkan beberapa alas hak baik itu berupa sertifikat maupun akta jual beli;

5. Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam menilai bukti surat P-26.1 berupa berita acara musyawarah kasus tanah AJB Nomor : 307/1990, tanggal 4 April 1990 Kohir Nomor : 1694 persil 90 S.III luas kurang lebih 6.700 m2, Blok Bojong, Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuh Kolot, kabupaten Bandung tertanggal 7 April 2017 yang menyatakan *"terdapat keterangan Dadang selaku anak Kandi yang mengetahui tanah persil Nomor : M90 S.III telah dijual Kandi kepada Husen Lumanta dimana Dadang ikut menyaksikan dan melihat penerimaan uang penjualan yang diterima kandi"*,
6. Bahwa dalam pertimbangan Putusan Judex Facti/pengadilan tingkat pertama dalam perkara aquo pada alinea kesatu halaman 50 menyatakan : *Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T1-1 dan T1-13 yang saling terkait Majelis Hakim berpendapat bahwa didalam bukti surat T1-1 didalamnya tercantum lokasi persil No.89.b/D.IV, Blok Mengger, padahal dalam bukti surat T1-13 sebagai alas hak kepemilikan Tergugat I berupa Sertipikat Hak Milk No. 524/Cangkuang Kulon diterangkan perolehan hak Tergugat I berasal dari Aming Setiawan yang berasal dari Blok Bojong. Dari bukti surat P-24 berupa surat keterangan Nomor : 581/1/KEC/2021, tanggal 06 Januari 2021 diterangkan alas hak kepemilikan Tergugat I berupa Akta Jual Beli 263/Dayeuhkolot/1990 atas Tanah Persil Nomor 108 D.V.terletak Blok Mengger, Kohir No. 820 dan tidak bersesuaian dengan bukti P-3 berupa Akta Jual Beli Nomor 370 yang berlokasi di Blok Bojong, hal tersebut*



menandakan bahwa tanah yang dibeli Tergugat I letaknya bukan pada objek perkara.

7. Bahwa Pembanding sangat keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 43 alinea ketiga yang menyatakan : Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengeluarkan Penetapan Sita Jaminan Nomor 209/Pdt.G/2021/PN BLB terhadap tanah adat Persil 90/S.III, Blok Bojong, Kohir C. 1694 dengan luas tanah 6.700 m2, tanggal 4 Agustus 2022 yang telah dilaksanakan pada tanggal 29 Agustus 2022 sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sita Jaminan Nomor 209/Pdt.G/2021/PN BLB. Penetapan Sita tersebut adalah tidak berdasar dan menyalahi serta bertentangan dengan hukum acara oleh karena tanah yang menjadi objek sita jaminan sebagaimana dalam gambar bidang/denah berita acara sita menunjuk pada bidang tanah milik Pembanding/Tergugat I

Menimbang, bahwa di dalam kontra memori bandingnya Terbanding semula Penggugat/kuasanya telah menyampaikan sanggahannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung KL IA No. 209/Pdt.G/2021/PN.Blb, tertanggal 06 September 2022 adalah telah tepat dan benar, *Judex Factie* telah mengadili dan mempertimbangkan keseluruhan bagian gugatan. Selain itu *Judex Factie* juga telah mempertimbangkan seluruh alat-alat bukti dari para pihak, dan fakta-fakta hukum yang terungkap baik di persidangan maupun dalam pemeriksaan setempat, sehingga *Judex Factie* memberikan pertimbangan hukum yang **komprehensif**. *Judex Factie* telah menerapkan asas-asas dalam pengambilan putusan yang merupakan tugas hakim sebagaimana amanat ketentuan Pasal 50 Undang-undang No. 48 tahun 2009 Jo. Pasal 178 ayat (1) HIR Jo. Pasal 189 ayat (1) R.Bg.
2. Bahwa, berdasarkan fakta hukum yang terungkap di dalam persidangan maupun dalam pemeriksaan setempat */descente* yang dilaksanakan pada hari Jum'at tanggal 10 Juni 2022 dan pada hari Jum'at tanggal 24 Juni 2022, bahwa Terbanding I / Penggugat mempunyai hak atas bidang tanah yang nyata-nyata dikuasai Pembanding / Tergugat I, berdasarkan :
  - 1) Akta Jual Beli No. 306/Dayeuhkolot/1990 tertanggal 21 Maret 2017 yaitu Tanah Persil 90/S.III Blok Bojong Kohir No. 1694 dengan luas tanah 1375 m2 (**Vide bukti P-2**) ; dan



- 2) Akta Jual Beli No. 307/Dayeuhkolot/1990 tertanggal 03 April 1990 yaitu tanah persil 90/S.III, Blok Bojong, Kohir No. 1694, dengan luas tanah 6,700 m<sup>2</sup> (**Vide bukti P-3**);
3. Bahwa, berdasarkan fakta-fakta hukum diatas sangatlah terang dan jelas bahwa Pembanding/ Tergugat I menguasai dan menempati bidang-bidang tanah yang merupakan hak Terbanding I/ Penggugat, yaitu tanah Persil 90/S.III, Blok Bojong, Kohir No. 1694, dengan luas tanah 6,700 m<sup>2</sup> sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 307/ Dayeuhkolot/1990 tertanggal 03 April 1990 (vide bukti P-3), dan tanah Persil 90/S.III, Blok Bojong, Kohir No. 1694, dengan luas tanah 1375 m<sup>2</sup> sebagaimana dalam Akta jual beli 306/Dayeuhkolot/1990, tertanggal 21 Maret 2017 (vide bukti P-2).
4. Bahwa, berdasarkan fakta hukum diatas, Terbanding I/ Penggugat telah mengajukan perubahan gugatan, dimana perubahan nyata-nyata terkait dengan posita gugatan sehubungan dengan adanya perubahan urutan pihak. Posita gugatan adalah hal yang sangat menentukan, apa yang dimohonkan harus diuraikan dalam posita dan harus menjelaskan tentang fakta hukum, objek perkara, kualifikasi perbuatan, dan uraian kerugian yang diderita. Adapun pencantuman urutan pihak dalam petitum menurut hemat Terbanding I/ Penggugat tidak akan berpengaruh ketika perubahan urutan pihak tersebut sudah ditegaskan dalam posita. Oleh karenanya eksepsi Pembanding/ Tergugat I tersebut adalah tidak beralasan hukum.
5. Bahwa, sebagaimana telah Terbanding I/ Penggugat kemukakan pada bagian eksepsi, berdasarkan fakta hukum yang terungkap di dalam persidangan dan pemeriksaan setempat /*descente* yang dilaksanakan pada hari Jum'at tanggal 10 Juni 2022 dan pada hari Jum'at tanggal 24 Juni 2022 bidang tanah milik Terbanding I/ Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 306/Dayeuhkolot/1990 tertanggal 21 Maret 2017 yaitu Tanah Persil 90/S.III Blok Bojong, Kohir No. 1694, dengan luas tanah 1375 m<sup>2</sup> (**Vide bukti P-2**) dan Akta Jual Beli No. 307/ Dayeuhkolot/1990 tertanggal 03 April 1990 yaitu tanah persil 90/S.III, Blok Bojong, Kohir No.1694, dengan luas tanah 6,700 m<sup>2</sup> (**Vide bukti P-3**) dikuasai dan ditempati oleh Pembanding/ Tergugat I dengan bentuk dan batas-batas bidang tanah yang ditunjukkan oleh saksi H.Umar selaku Tim Pembebasan Tanah;
6. Bahwa, berdasarkan fakta hukum yang terungkap di dalam persidangan apabila pemilik awal dari tanah persil 90/S.III, Blok Bojong, Kohir No.1694, dengan luas tanah 6,700 m<sup>2</sup> adalah Kandi, kemudian objek bidang tanah



*aquo* dijual kepada Terbanding II/ Penggugat (dhi. Husen Lumanta) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli 307/Dayeuhkolot/1990 tertanggal 03 April 1990 (**Vide Bukti P-3**) yang dibuat oleh dan dihadapan PPATS Kecamatan Dayeuhkolot. Fakta hukum ini bersesuaian dengan fakta hukum yang tercatat di dalam buku C Desa Cangkuang Kulon sebagaimana bukti berupa salinan letter C No.1694 yang di legalisir sesuai asli oleh Desa Cangkuang kulon yang mana pemilik dari C Nomor 1694 adalah Kandi (**Vide Bukti P-7**).

7. Bahwa, berdasarkan fakta hukum yang terungkap di dalam persidangan, Pembanding/ Tergugat I menguasai bidang-bidang tanah milik Terbanding II/ Penggugat diantaranya didasarkan terhadap alas kepemilikan berupa Akta Jual Beli No. 288/Dayeuhkolot/1990 sebagaimana tertuang dalam Surat Nomor : 013/KB/BWV1/2017 tertanggal 13 Juni 2017 perihal: keberatan pematokan dari Tergugat I (**Vide Bukti P-19**). Namun hal ini terdapat adanya **kontradiksi** dengan data yang tercatat di dalam buku register Kecamatan Dayeuhkolot sebagaimana tertuang dalam Surat Keterangan Nomor : 581/KEC/2021 tertanggal 06 Januari 2021 yang ditebitkan oleh Kecamatan Dayeuhkolot (**Vide Bukti P-24**), yang mana nyata-nya pemilik tanah berdasarkan Akta Jual Beli No. 288/ Dayeuhkolot/1990 yaitu Terbanding II/ Tergugat II. Oleh karena itu sangatlah jelas terang Pembanding/ Tergugat I menggunakan Akta Jual Beli No. 288/ Dayeuhkolot/1990 untuk menguasai dan menempati bidang tanah *aquo*, yang mana bukti kepemilikan tersebut bukanlah milik dari Pembanding/ Tergugat I;
8. Bahwa, terkait dengan alas hak kepemilikan dari Pembanding/ Tergugat I yaitu Akta Jual Beli Nomor 164/Dayeuhkolot/1991 tertanggal 5 Maret 1991 atas tanah Persil No. 90/SIV, Blok mengger, Kohir No. 3912 atas tanah seluas 560 m<sup>2</sup> sebagaimana bukti yang diajukan oleh Terbanding II/ Penggugat yaitu berupa Salinan Sah sesuai asli Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung kelas IA Nomor : 1040/Pid.B/2018/PN.Blb tanggal 05 Maret 2019 (**Vide Bukti P-20**), Salinan sah sesuai asli Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 81/PID/2019/PT.BDG tertanggal 29 April 2019 (**Vide Bukti P-21**) dan Salinan sah sesuai asli Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 795/K/PID/2019 tanggal 28 Agustus 2018 (**Vide Bukti P-22**) telah dinyatakan palsu yang dilakukan oleh Henry Hidjaja Bin Hartanto (*in casu* Pembanding/ Tergugat I). Oleh karena itu adalah suatu



kekeliruan yang sangat besar apabila Pembanding/ Tergugat I mengklaim Objek bidang tanah *Aquo* di dasarkan kepada Akta jual beli yang sudah diputus oleh peradilan pidana yang dinyatakan palsu.

Menimbang, bahwa setelah mempelajari berkas perkara khususnya salinan putusan Hakim Tingkat Pertama dalam perkara ini, memori banding dan kontra memori banding, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sepanjang pada bagian eksepsi dalam perkara ini, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan pertimbangannya diambil alih menjadi pertimbangan Hakim Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa mengenai pokok perkara Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut:

1. Bahwa seharusnya Penggugat cukup mendalihkan dan membuktikan keabsahan kepemilikan atas seluruh objek sengketa tanpa mendalihkan bagaimana Tergugat I secara tidak sah memperoleh tanah-tanah sengketa dari Para Tergugat lainnya sebab sangat sulit membuktikan bahwa bidang-bidang tanah yang dijual para Tergugat lainnya secara tidak sah kepada Tergugat I sesuai dalil Penggugat adalah bidang-bidang tanah yang dituntut Penggugat dalam gugatannya dan yang sebagiannya dikabulkan oleh Hakim Tingkat Pertama, sehingga tidak jelas apakah atau yang mana bidang tanah yang dijual para Tergugat lainnya kepada Tergugat I yang dikabulkan atau tidak dikabulkan dalam putusan Hakim Tingkat Pertama, hal ini perlu untuk menentukan para Tergugat mana yang harus dituntut dan dipersalahkan sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum;
2. Bahwa berdasarkan petitum gugatan dan amar putusan Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan menghukum para Tergugat atau pihak lain yang memperoleh hak dari para Tergugat atas tanah objek perkara untuk menyerahkan dalam keadaan kosong tanpa syarat yang dibebani apapun, adalah kalimat yang rancu yang disamping tidak jelas kepada siapa objek perkara diserahkan dalam keadaan kosong, juga telah membebani para Tergugat selain Tergugat I untuk menyerahkan objek perkara ini padahal mereka tidak lagi menguasai objek perkara;
3. Bahwa perubahan gugatan tentang dikeluarkannya salah satu Tergugat dan status para Tergugat



sebagai pihak dan juga perubahan dalil-dalil Penggugat telah menimbulkan ketidak jelasan gugatan Penggugat untuk dipahami yang contohnya dan atau terutama dalil Penggugat dalam perubahan gugatan Nomor 6 dan nomor 8 yang menyatakan bahwa perolehan tanah oleh Tergugat I dari Tergugat II berdasarkan akta jual beli No 288/Dayeuhkolot/ 1990 tanggal 2 April 1990 dengan luas tanah 3200 m2 (pada dalil no 6) dan luas tanah 114 m2 (pada dalil no 8) sehingga menjadi sulit memastikan status Tergugat II untuk dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, sebab tidak mudah diketahui apakah tanah yang didalilkan Penggugat dijual Tergugat II kepada Tergugat I adalah bidang tanah yang dikabulkan Hakim Tingkat Pertama atau ditolak dalam petitum gugatan Penggugat;

4. Bahwa perubahan gugatan tentang status para pihak Tergugat dan tentang dalil-dalil Penggugat dalam hubungannya dengan petitum gugatan maupun amar putusan Hakim Tingkat Pertama telah menjadikan perkara ini makin tidak jelas atau kabur, hal ini dapat diketahui dari petitum gugatan angka 3 maupun amar putusan Hakim Tingkat Pertama pada angka 3 yang menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat akta jual beli No 288/Dayeuhkolot/1990 tanggal 2 April 1990 dengan luas 3200 m2, yang dibeli dari Tergugat III, padahal dalam perubahan dalil gugatan, akta jual beli ini dibeli dari Tergugat II;

5. Bahwa demikian juga terhadap amar putusan No 3.2 sesuai dengan petitum gugatan Nomor 3.2 yaitu akta jual beli Nomor 164/Dayeuhkolot/1991 atas tanah seluas 560 m2 yang dibeli dari Tergugat IV, padahal pada perubahan dalil gugatan Penggugat, akta dimaksud diperoleh dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan putusan Hakim Tingkat Pertama pada bagian pokok perkara yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian karena gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur dan karenanya gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena dalam perkara ini telah diletakkan sita jaminan, maka sita jaminan tersebut haruslah diangkat;

Menimbang, bahwa karena menurut Hakim Tingkat Banding gugatan Penggugat akan dinyatakan tidak dapat diterima, maka putusan Hakim Tingkat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama dalam perkara ini haruslah dibatalkan dan selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri perkara ini sebagaimana dalam amar putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Terbanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Mengingat, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura, serta Peraturan-perundangan lainnya yang bersangkutan;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat I;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 209/Pdt.G/2021/PN Blb, tanggal 6 September 2022, yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI

### Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Pemanding semula Tergugat I;

### Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima;
- Memerintahkan Mengangkat Sita Jaminan dalam perkara ini berdasarkan Penetapan Sita Jaminan Nomor 209/Pdt.G/2021/PN Blb tanggal 8 Agustus 2022;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Rabu, tanggal 14 Desember 2022, oleh kami: Robert Siahaan, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Untung Widarto, S.H. M.H. dan Elly

Halaman 43 dari 43 halaman Putusan Nomor 709/PDT/2022/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Endang Dahliani, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 21 Desember 2022 oleh Hakim Ketua, dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota dengan dibantu oleh Asep Gunawan, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Untung Widarto, S.H., M.H.

Robert Siahaan, S.H., M.H.

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

Panitera Pengganti

Asep Gunawan, S.H.

Perincian biaya perkara:

1. Biaya Meterai ..... Rp 10.000,00
  2. Biaya Redaksi putusan .....Rp 10.000,00
  3. Biaya Proses lainnya ..... Rp 130.000,00
- Jumlah ..... Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah)