



**PUTUSAN**

Nomor 464/PDT/2018/PT.BDG.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **Ajang Sudrajat Alias Djajang Sudrajat** , beralamat di Jalan Bojong Raya No. 22 RT 007 / RW 001 Kelurahan Caringin Kecamatan Bandung Kulon Kotamadya Bandung , Propinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada IKIN SODIKIN ARY, SH M Hum selaku Advokat dan Advokasi/Mediasi dari Lembaga Independen Departemen Hukum dan Hak Azasi Manusia Pusat beralamat di Jalan Nyengseret No 11 Kota Bandung berdasarkan surat kuasa tanggal 3 April 2018

**Pembanding semula Tergugat ;**

**L A W A N**

1. **Hj. Idas** ,Tempat/Tanggal lahir Bandung, 07 Mei 1968, Jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, status pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat di Kp. Curug RT. 001, RW. 008 Desa Rahayu, Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat , status perkawinan : Kawin, Kewarganegaraan Indonesia ;
2. **Aep Budi Setiawan** , Tempat/Tanggal lahir Bandung, 02 Desember 1968, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, status pekerjaan Wiraswasta, Alamat di Kp. Cipedung RT. 002, RW. 002 Desa Gajah Mekar, Kecamatan Kutawaringin, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat, status perkawinan Kawin, Kewarganegaraan Indonesia ;
3. **Ipah Hanipah als. Ipah Latifah** ,Tempat/Tanggal lahir Bandung, 08 Juni, 1973, Jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, status



pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat di Kp. Sekebolek RT. 005, RW. 007 Desa Rahayu, Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat, status perkawinan : Kawin, Kewarganegaraan Indonesia ;

4. **Idah Hamidah als. Idah**, Tempat/Tanggal lahir Bandung, 10 Juli 1975  
Jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, status pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat di Jl. Mahmud No. 79, Kp. Sekebalok RT. 005, RW. 007 Desa Rahayu, Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat status perkawinan Kawin, Kewarganegaraan Indonesia ;
5. **Iis Hima Marlina** , Tempat/Tanggal lahir Bandung, 5 Agustus 1978, Jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, status pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat di Kp. Sekebalok RT. 002, RW. 007 Desa Rahayu, Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat status perkawinan Kawin, Kewarganegaraan Indonesia ;
6. **Idoy Nurhayati**, Tempat/Tanggal lahir Bandung, 10 Oktober 1979, Jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, status pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat di Jl. Mahmud Sindang Palay, RT.006, RW.004, Desa Rahayu, Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat, status perkawinan Kawin, Kewarganegaraan : Indonesia ;
7. **Ahmad Buldani**, Tempat/Tanggal lahir Bandung, 6 April 1981, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, status pekerjaan Wiraswasta, Alamat di Kp. Sekebalok RT. 005, RW. 007 Desa Rahayu, Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat status perkawinan Kawin, Kewarganegaraan Indonesia
8. **Imas Pujawati**, Tempat/Tanggal lahir Bandung, 25 Februari 1984, Jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, status pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat di Kp. Sekebalok RT. 005, RW. 007 Desa Rahayu, Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat status perkawinan Kawin, Kewarganegaraan : Indonesia ;



9. **Ika Mustika**, Tempat/Tanggal lahir Bandung, 17 Juni 1989 Jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, status pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat di Kp.Sekebalok RT. 005, RW. 007 Desa Rahayu, Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat status perkawinan Kawin, Kewarganegaraan : Indonesia ;

**Kesemuanya adalah Ahli Waris dari Alm H.Amin dan** dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Alexander Finenko, SH dan Dimas Putranto Widodo,SH. Advokat dan Konsultan pada Kantor hukum Alexander Finenko, SH & Rekan” beralamat Kantor di Kp.Ciganitri RT.001 R.011 Desa Lengkong, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Khusus tertanggal 17 Juli 2017, selanjutnya secara **Para Terbanding semula Para Penggugat ;**

**D A N**

1. **Kepala Desa Nanjung Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat**, beralamat di Jalan Terusan Nanjung, Desa Nanjung, Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat, Kode Pos 40217,  
**Turut Terbanding I, semula Turut Tergugat I ;**
2. **Kepala Camat Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat**, beralamat di Jalan Peuris No.2, Margaasih, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat, Kode Pos 40215,  
**Turut Terbanding II, semula Turut Tergugat II ;**

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 19 Oktober 2018 Nomor :464/PEN.PDT/2018/PT BDG tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca berkas perkara Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 21 Maret 2018 Nomor 167/Pdt.G/2017/PN Blb dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

**TENTANG DUDUK PERKARA**



Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan Penggugat yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A tanggal 13 September 2017 tercatat dibawah register perkara Nomor: 167/Pdt.G/2017/PN Blb telah mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat adalah Ahli Waris Alm. H. Amin sebagaimana termuat dan tertuang dalam Surat Keterangan Susunan Ahli Waris Nomor: 474.3/064/WRS/07 tertanggal 01 Agustus 2007 yang diterbitkan oleh Camat Kecamatan Margaasih Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat (selanjutnya disebut sebagai Surat Keterangan Susunan Ahli Waris) ;
2. Bahwa Alm. H. Amin (Orang tua Para Penggugat) semasa hidupnya membeli sebidang tanah/sawah dari Tergugat I seluas 1120 m<sup>2</sup> (*seribu seratus dua puluh meter persegi*) yang terletak pada Persil No. 50 SIV Kohir Nomor 34 Blok Tegaltengah (selanjutnya disebut sebagai tanah perkara) dengan batas-batas tanah perkara sebagai berikut :  
Utara : Dahulu berbatasan dengan Sawah Eet  
Timur : berbatasan dengan selokan  
Selatan : Dahulu berbatasan dengan sawah H. Kulsum;  
Barat : Dahulu berbatasan dengan Sawah Idin
3. Bahwa proses jual beli tanah perkara sebagaimana disebutkan dalam poin 2 di atas yaitu antara Alm. H. Amin (Orang tua Para Penggugat) selaku pembeli dengan Tergugat selaku Penjual telah disepakati dengan pembayaran secara tunai dan tuntas senilai Rp.18.000.000,- (*delapan belas juta rupiah*) sebagaimana termuat dan tertuang dalam Kwitansi Pembayaran Jual Beli Tanah Perkara tertanggal 16 November 1999 yang ditandatangani Tergugat di atas materai (selanjutnya disebut sebagai Kwitansi Pembelian Tanah Perkara) ;
4. Bahwa sepanjang riwayat tanah perkara tersebut, semula Tergugat membeli tanah perkara dari A. Hadi / L. Salamah sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli Nomor : 1049/XII/1989 tertanggal 23 Desember 1989 (selanjutnya disebut sebagai Akta Jual Beli No. 1049/1989), dan A. Hadi /L. Salamah memperoleh tanah perkara tersebut dengan cara membeli dari Memed sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli Nomor



432/VIII/1987 tertanggal 07 Juli 1987 (selanjutnya disebut sebagai Akta Jual Beli No. 432/1987), yang selanjutnya Tergugat menjual tanah perkara tersebut kepada Alm. H. Amin (Orang tua Para Penggugat) dengan harga yang telah disepakati sebagaimana termuat pada poin 3 di atas ;

5. Bahwa sepanjang riwayat tanahnya, tanah perkara belum pernah dilakukan proses penerbitan Sertipikat Hak Milik atas tanah, namun jual beli tanah perkara seluas 1120 m<sup>2</sup> (*seribu seratus dua puluh meter persegi*) yang terletak pada Persil No. 50 SIV Kohir Nomor 34 Blok Tegal Tengah antara Alm. H. Amin (Orang tua Para Penggugat) dengan Tergugat telah disertai penyerahan ASLI Akta Jual Beli No. 1049/1989 dan ASLI Akta Jual Beli No. 432/1987 dari Tergugat selaku penjual tanah perkara kepada Alm. H. Amin (Orang tua Para Penggugat) selaku Pembeli tanah perkara ;
6. Bahwasejak tanah perkara di beli oleh Alm. H. Amin (Orang tua Para Penggugat) dari Tergugat hingga Gugatan *a quo* diajukan ke pengadilan, dimana tanah perkara *a quo* telahdirawat, dipelihara, dikelola, dan dimanfaatkan sebaik-baiknya oleh Alm. H. Amin semasa hidupnya dan kemudian sejak H. Amin meninggal dunia pada tanggal 14 Juli 2004, maka tanah perkara tersebut dipelihara, dikelola, dan dimanfaatkan sebaik-baiknya oleh Para Penggugat selaku Para Ahli Waris dari Alm. H. Amin ;
7. Bahwa pada saat Para Penggugat (Para Ahli Waris dari H. Amin) hendak melakukan pengurusan atau proses dokumentasi hukum atas kepemilikan tanah perkara tersebut, Para Penggugat mendapatkan perlawanan dari Tergugat yang dengan tegas bahwa Tergugat tidak mengakui adanya jual beli tanah perkara seluas 1120 m<sup>2</sup> (*seribu seratus dua puluh meter persegi*) yang terletak pada Persil No. 50 SIV Kohir Nomor 34 Blok Tegaltengah dengan Alm. H. Amin (Orang tua Para Penggugat) sebagai Pembeli, bahkan Tergugat tidak mengakui dan menyangkal pula tentang adanya Kwitansi tertanggal 16 November 1999 Pembayaran Jual Beli Tanah Perkara seluas 1120 m<sup>2</sup> (*seribu seratus dua puluh meter persegi*) yang terletak pada Persil No. 50 SIV Kohir Nomor 34 Blok Tegaltengah yang ditandatangani Tergugat di atas materai, sehingga pengurusan atau proses dokumentasi hukum





kepemilikan tanah perkara tidak dapat dilaksanakan oleh Para Penggugat selaku Ahli Waris dari Alm. H. Amin ;

8. Bahwa ketentuan-ketentuan hukum jual beli yang berlaku berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) meliputi sebagai berikut :

Ketentuan Pasal 1458 KUHPerdata mengatur dan menyatakan sebagai berikut :

*Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.*

Ketentuan Pasal 1513 KUHPerdata mengatur dan menyatakan tentang kewajiban si pembeli sebagai berikut :

*Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian.*

Ketentuan Pasal 1473 KUHPerdata mengatur dan menyatakan tentang kewajiban si penjual sebagai berikut :

*Ia mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya.*

Berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum jual beli yang berlaku dalam KUHPerdata tersebut di atas, maka sudah sepatutnya dan sewajarnya jika jual beli tanah perkara seluas 1120 m<sup>2</sup> (seribu seratus dua puluh meter persegi) yang terletak pada Persil No. 50 SIV Kohir Nomor 34 Blok Tegaltengah antara Alm. H. Amin (Orang tua Para Penggugat) selaku Pembeli dengan Tergugat selaku Penjual tanah perkara dinyatakan sah menurut hukum karena Alm. H. Amin (Orang tua Para Penggugat) telah memenuhi kewajibannya sebagai pembeli tanah perkara *a quo* secara tunai dan tuntas sebagaimana termuat dan tertuang dalam Kuitansi Pembelian Tanah Perkara tanggal 16 November 1999, sehingga pula sudah sepatutnya dan selayaknya Alm. H. Amin (Orang tua Para Penggugat) selaku Pembeli patut dilindungi hak-haknya secara hukum;

9. Bahwa oleh karena Alm. H. Amin (Orang tua Para Penggugat) selaku Pembeli tanah perkara telah memenuhi kewajibannya pula sebagai Pembeli tanah perkara dengan Tergugat selaku Penjual tanah perkara dengan membayar harga pembelian tanah perkara secara tunai senilai



Rp.18.000.000,- (*delapan belas juta rupiah*) sebagaimana termuat dan tertuang dalam Kuitansi Pembelian Tanah Perkara tanggal 16 November 1999, maka sudah sepatutnya dan sewajarnya jika Alm. H. Amin (Orang tua Para Penggugat) dinyatakan sebagai Pembeli yang Beritikad Baik sehingga sudah sepatutnya dan sewajarnya pula dilindungi oleh hukum sebagai Pembeli yang Beritikad Baik ;

10. Bahwa ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara mengatur dan menyatakan sebagai berikut :

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

11. Bahwa dengan adanya perbuatan Tergugat yang nyata-nyata tidak mengakui adanya jual beli tanah perkara seluas 1120 m<sup>2</sup> (*seribu seratus dua puluh meter persegi*) yang terletak pada Persil No. 50 SIV Kohir Nomor 34 Blok Tegaltengah dengan Alm. H. Amin (Orang tua Para Penggugat) , dan bahkan Tergugat tidak mengakui adanya Kwitansi Pembelian Tanah Perkara tanggal 16 November 1999 yang ditandatangani Tergugat di atas materai **sudah sepatutnya dan sewajarnya jika dinyatakan bahwa perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum** oleh karenanya tidak sesuai dan bertentangan dengan kewajiban penjual sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1473 KUHPerdara ;

12. Bahwa oleh karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat telah menimbulkan kerugian *materiil* maupun kerugian *imateriil* bagi Para Penggugat, dengan ini, secara tegas Para Penggugat menuntut adanya ganti kerugian baik itu kerugian secara *materiil* maupun kerugian *imateriil* dengan perincian sebagai berikut :

#### **Kerugian Materiil**

- Bahwa Para Penggugat tidak dapat melakukan pengurusan dokumen tanah perkara sehingga Para Penggugat terancam kehilangan haknya terhadap tanah perkara kalau dinilai dengan uang maka senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
- Bahwa Para Penggugat harus mengeluarkan ongkos-ongkos pengurusan penanganan perkara a quo sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

#### **Kerugian Imateriil**



Bahwa Para Penggugat telah kehilangan waktu, tenaga, pikiran untuk mengurus perkara *a quo*. Meskipun tidak dapat dinilai dengan uang tetapi demi kepastian hukum akan Para Penggugat tentukan nilainya **sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)**.

13. Bahwa supaya Gugatan Para Penggugat tidak sia-sia dan mencegah timbulnya permasalahan-permasalahan baru terhadap tanah perkara atau objek sengketa, maka Para Penggugat memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berdasarkan ketentuan Pasal 227 Ayat (1) HIR berkenan meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa berupa:

*“sebidang tanah seluas 1120 m<sup>2</sup> (seribu seratus dua puluh meter persegi) yang terletak pada Persil No. 50 SIV Kohir Nomor 34 Blok Tegaltengah”*

hingga perkara *a quo* memiliki kekuatan hukum yang tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*) ;

14. Bahwa PARA PENGGUGAT menuntut uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari apabila TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan perkara ini sejak putusan dibacakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung atau sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
15. Bahwa Gugatan *a quo* diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR kami mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* supaya dapat menetapkan putusan perkara *a quo* dapat tetap dilaksanakan meskipun ada upaya perlawanan (*verzet*), Banding, Kasasi maupun Upaya Hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voerraadd*) ;

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka kami mohon dengan segala kerendahan hati supaya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

**PRIMAIR:**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah PARA PENGGUGAT yang baik dan benar ;





3. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah Ahli Waris yang sah dari Alm. H. Amin ;
4. Menyatakan sah menurut hukum adanya jual beli antara Alm. H. Amin (Orang Tua Para Penggugat) dengan TERGUGAT atas sebidang tanah/sawah seluas 1120 m<sup>2</sup> (*seribu seratus dua puluh meter persegi*) yang terletak pada Persil No. 50 SIV Kohir Nomor 34 Blok Tegal Tengah dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Utara : Dahulu berbatasan dengan Sawah Eet
  - Timur : berbatasan dengan selokan
  - Selatan : Dahulu berbatasan dengan H. Kulsum
  - Barat : Dahulu berbatasan dengan Sawah Idin
5. Menyatakan sah menurut hukum Kwitansi tertanggal 16 November 1999 sebagai bukti pembayaran atas jual beli sebidang tanah perkara seluas 1120 m<sup>2</sup> (*seribu seratus dua puluh meter persegi*) yang terletak pada Persil No. 50 SIV Kohir Nomor 34 Blok Tegal Tengah antara Alm. H. Amin (orang tua Para Penggugat) dengan TERGUGAT;
6. Memberi ijin kepada PARA PENGGUGAT sebagai Ahli Waris yang sah dari Alm. H. Amin untuk melaksanakan jual beli atas bidang tanah sebagaimana tercantum pada point : 4 dan 5 di atas di PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang ditunjuk PARA PENGGUGAT, dimana PARA PENGGUGAT selaku "**Kuasa Menjual**" dan juga selaku "**Pembeli**" ;
7. Memerintahkan / dan atau memberi ijin kepada TURUT TERGUGAT II untuk menerbitkan Akta Jual Beli atas sebidang tanah perkara seluas 1120 m<sup>2</sup> (*seribu seratus dua puluh meter persegi*) yang terletak pada Persil No. 50 SIV Kohir Nomor 34 Blok Tegal Tengah, atas nama : PARA PENGGUGAT;
8. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian *materiil* maupun kerugian *imateriil* kepada PARA PENGGUGAT dengan perincian sebagai berikut :

**Kerugian Materiil**

  - Bahwa PARA PENGGUGAT tidak dapat melakukan pengurusan dokumen tanah perkara sehingga Para Penggugat terancam kehilangan haknya terhadap tanah perkara kalau dinilai dengan uang  
maka senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);



- Bahwa PARA PENGGUGAT harus mengeluarkan ongkos-ongkos pengurusan penanganan perkara a quo sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

**Kerugian Imateriil**

Bahwa PARA PENGGUGAT telah kehilangan waktu, tenaga, pikiran untuk mengurus perkara a quo. Meskipun tidak dapat dinilai dengan uang tetapi demi kepastian hukum akan PARA PENGGUGAT tentukan nilainya **sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)**.

10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari apabila TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan perkara ini sejak putusan dibacakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA;
11. Menyatakan putusan inietap dapat dilaksanakan walaupun ada upaya Perlawanan (*Verzet*), Banding, Kasasi maupun Upaya Hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*) ;
12. Memerintahkan Para TURUT TERGUGAT tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;
13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah perkara seluas 1120 m<sup>2</sup> (*seribu seratus dua puluh meter persegi*) yang terletak pada Persil No. 50 SIV Kohir Nomor 34 Blok Tegal Tengah;
14. Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara.

**SUBSIDAIR :**

Jika Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

**Jawaban TERGUGAT :**

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa pada prinsipnya TERGUGAT menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT sebagaimana yang terdaftar dalam surat gugatannya Nomor 167/PDT.G/2017/PN.Blb. Kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT sepanjang tidak merugikan TERGUGAT ;



2. Bahwa gugatan PENGUGAT tidak jelas, karena mendudukan TERGUGAT sebagai pihak Tergugat, namun tidak jelas apa yang menjadi dasar diadakannya Tergugat, karena TERGUGAT pemilik yang sah dari tanah tersebut ;
3. Bahwa TERGUGAT tidak pernah menjual tanah/sawah kepada PENGUGAT sebagaimana yang diadilkan pada halaman 4 angka 2 yang menyatakan "PENGUGAT membeli sebidang tanah/sawah dari TERGUGAT seluas 1120 m2 (Seribu seratus dua puluh meter persegi) yang terletak pada persil No.50 SIV Kohir Nomor 34 Blok Tegal Tengah ;
4. Bahwa gugatan PENGUGAT tidak jelas dan cermat yang diadilkan didalam halaman 4 angka 2 menyatakan membeli sawah/tanah dari TERGUGAT, karena dalam hal ini tidak jelas siapa yang menjadi TERGUGAT I ;
5. Bahwa TERGUGAT tidak pernah menandatangani Kwitansi Pembayaran, dan tanda tangan TERGUGAT sangat diragukan serta tidak mengenali PENGUGAT, dan tidak pernah melakukan kesepakatan Jual Beli tanah/sawah kepada PENGUGAT sebagaimana yang diadilkan pada halaman 4 angka 3 yang menyatakan Rp.18.000.000,- (Delapan belas juta rupiah) kwitansi pembayaran jual beli tanah perkara tertanggal 16 November 1999 yang ditandatangani TERGUGAT diatas materai ;
6. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas, karena sebagaimana yang diadilkan Penggugat halam 5 angka 5 menyatakan Jual Beli tanah seluas 1120 m2 (Seribu seratus dua puluh meter persegi) pada Persil No.50 SIV Kohir Nomor 34 Blok Tegal Tengah antara PENGUGAT dengan TERGUGAT telah disertai penyerahan Asli Akta Jual Beli No.1049/1989 dan Asli Akta Jual Beli No.432/1987 dari TERGUGAT sehingga dengan demikian gugatan PENGUGAT tidak jelas karena tidak menjelaskan pada Tanggal, Bulan dan Tahun diserahkannya Akta Jual Beli tersebut dari TERGUGAT kepada PENGUGAT Pada kenyataannya tidak pernah adanya penyerahan Akta Jual Beli No.1049/1989 dan Asli Akta Jual Beli No.432/1987 Penggugat ;
7. Bahwa selain itu TERGUGAT telah membuat laporan ke POLRES CIMAHI atas kerusakan barang/surat karena kebakaran pada tanggal 5 Mei 2017 berupa : Akta Jual Beli No.1049/XII/1989 tanggal 23-12-1989 atas nama AJANG SUDRAJAT (TERGUGAT) ;



8. Bahwa berdasarkan fakta hukum dalil gugatan PENGUGAT sama sekali tidak didukung oleh Posita Gugatan/sama sekali tidak menguraikan fakta-fakta hukum dan unsur-unsur hukum yang menjelaskan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum Pasal 1365 KUH Perdata, oleh karena itu gugatan yang demikian dikualifikasikan pada gugatan yang tidak jelas dan kabur (Obscuur Libel).

Bahwa dengan berdasarkan segala fakta sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas, maka sehubungan dengan eksepsi kami tersebut, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa pada prinsipnya TERGUGAT menolak untuk seluruh Gugatan/dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT ;
2. Bahwa dalil-dalil yang telah kami sampaikan dalam eksepsi mohon kiranya dijadikan pertimbangan pula dalam pokok perkara ini ;
3. Bahwa TERGUGAT tidak akan menanggapi dalil-dalil PENGUGAT yang tidakberkaitan dengan objek perkara ;
4. Bahwa PENGUGAT mengajukan gugatan yang tidak sungguh-sungguh menerapkan ketentuan Hukum Acara Perdata,yang seharusnya pada dalil gugatan halaman 4 Angka 2 PENGUGAT menyatakan secara jelas siapa yang dijadikan sebagai TERGUGAT I karena Ajang Sudrajat adalah TERGUGAT bukan TERGUGAT I, sehingga gugatan tersebut tidak jelas, tidak dapat dibenarkan dan harus ditolak ;
5. Bahwa TERGUGAT telah melaporkan kehilangan/ kerusakan Barang/surat kebakaran tertanggal 5 Mei 2017, laporan tertanggal 9 Mei 2017 yang sangat berharga AKTA JUAL BELI kepada Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa barat Resort Cimahi ;
6. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak didukung oleh bukti-bukti sebagaimana diisyaratkan oleh Pasal 180 HIR, sehingga pada tempatnya tuntutan PENGUGAT dalam angka 15 tentang putusan serta merta harus ditolak atau dikesampingkan ;
7. Bahwa TERGUGAT tetap menolak selain dan selebihnya dalil dan tuntutan PENGUGAT karena tidak benar dan tidak mendasar ;



Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas, maka kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Nomor 167/Pdt.G/2017/PN.Blb untuk menjatuhkan putusannya sebagai berikut :

**PRIMER :**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima ;
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**SUBSIDAIR :**

Dalam sisitem peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya ;

**Jawaban TURUT TERGUGAT I :**

1. Jawaban pada dasar-dasar atau dalil yang diajukan oleh pihak Penggugat adalah benar lokasi tanah seluas 1120 m yang terletak pada persil No. 50. S.IV Kohir Nomor 34 Blok Tegal Tengah RT.06 RW.07 Desa Nanjung tercatat dalam letter C Desa .
2. Bahwa kami (Pihak Turut Tergugat I) tidak tahu adanya Transaksi Jual Beli karena tidak pernah terjadi transaksi Jual Beli di Kantor Desa Nanjung Antara Alm.H Amin (orang Tua Para Penggugat) Selaku Pembeli dengan AJANG SUDRAJAT (Tergugat) selaku Penjual.

**Jawaban TURUT TERGUGAT II :**

- Bahwa obyek tanah yang terletak pada persil No.50 S IV, Kohir 34 Blok Tegal Tengah yang sekarang sedang diperkarakan, benar berada di wilayah kami yaitu terletak di Desa Nanjung Kecamatan Margaasih Kabupaten Bandung.





- Bahwa kepemilikan Tanah tersebut diatas, sesuai dengan data-data atau catatan yang ada pada kami adalah milik AJANG SUDRAJAT sesuai dengan bukti Akta Jual Beli Nomor : 1049/XII/1989, tertanggal 23 Desember 1989.
- Bahwa dari pihak kami (TURUT TERGUGAT II), sesuai dengan catatan yang ada, belum pernah memproses perpindahan hak atas Akta Jual Beli Nomor 1049/XII/1989, tertanggal 23 Desember 1989 atas nama AJANG SUDRAJAT kepada pihak lain .

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A telah menjatuhkan putusan tanggal 21 Maret 2018 Nomor 167/Pdt.G/2017/PN Blb yang amarnya berbunyi sebagai berikut

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat tersebut;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah PARA PENGGUGAT yang baik dan benar ;
3. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah Ahli Waris yang sah dari Alm. H. Amin ;
4. Menyatakan sah menurut hukum adanya jual beli antara Alm. H. Amin (Orang Tua Para Penggugat) dengan TERGUGAT atas sebidang tanah/sawah seluas 1120 m<sup>2</sup> (*seribu seratus dua puluh meter persegi*) yang terletak pada Persil No. 50 SIV Kohir Nomor 34 Blok Tegal Tengah dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Utara : Dahulu berbatasan dengan Sawah Eet sekarang Perusahaan Pengembang Perumahan ;
  - Timur : berbatasan dengan selokan ;
  - Selatan : Dahulu berbatasan dengan H. Kulsum sekarang Perusahaan Pengembang Perumahan ;
  - Barat : Dahulu berbatasan dengan Sawah Idin sekarang Perusahaan Pengembang Perumahan ;
5. Menyatakan sah menurut hukum Kwitansi tertanggal 16 November 1999 sebagai bukti pembayaran atas jual beli sebidang tanah perkara seluas 1120 m<sup>2</sup> (*seribu seratus dua puluh meter persegi*) yang terletak pada Persil No. 50 SIV Kohir Nomor 34 Blok Tegal



Tengah antara Alm. H. Amin (orang tua Para Penggugat) dengan TERGUGAT;

6. Memberi ijin kepada PARA PENGGUGAT sebagai Ahli Waris yang sah dari Alm. H. Amin untuk dapat melaksanakan jual beli atas tanah objek Perkara sebagaimana tercantum pada point : 4 dan 5 di atas di PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang ditunjuk PARA PENGGUGAT, baik PARA PENGGUGAT selaku "**Kuasa Menjual**" maupun selaku "**Kuasa Pembeli**";
7. Memerintahkan / dan atau memberi ijin kepada TURUT TERGUGAT II untuk menerbitkan Akta Jual Beli atas tanah objek perkara seluas 1120 m<sup>2</sup> (*seribu seratus dua puluh meter persegi*) yang terletak pada Persil No. 50 SIV Kohir Nomor 34 Blok Tegal Tengah, atas nama : PARA PENGGUGAT;
8. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
9. Memerintahkan TURUT TERGUGAT I dan Turut Tergugat II tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;
10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp.2.096.000,- (dua juta sembilan puluh enam ribu rupiah);
11. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta permohonan banding Nomor : 167//Pdt.G/2017/PN Blb jo Nomor 21/Pdt BD/2018/PN Blb, yang dibuat oleh IBNU SUTAMA, SH.M.H Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung yang menerangkan bahwa Tergugat I, telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA tanggal 21 Maret 2018 Nomor 167/Pdt.G/2017/PN Blb, dan telah diberitahukan kepada : Kuasa Para Terbanding semula para penggugat pada tanggal 16 Juli 2018 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 16 Juli 2018, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 16 Juli 2018;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat melalui kuasanya IKIN SODIKIN ARY, SH M Hum selaku Advokat dan Advokasi/Mediasi dari Lembaga Independen Departemen Hukum dan Hak Azasi Manusia Pusat beralamat di Jalan Nyengseret No 11 Kota Bandung berdasarkan surat kuasa



tanggal 3 April 2018, telah mengajukan memori banding tanpa tanggal 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 28 Juni 2018 memori banding tersebut telah diberitahukan kepada :

Kuasa Para Terbanding semula para penggugat pada tanggal 16 Juli 2018 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 16 Juli 2018, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 16 Juli 2018

Menimbang, bahwa kuasa hukum para Terbanding, semula Para Penggugat, telah mengajukan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada kuasa Tergugat pada tanggal 31 Juli 2018

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Negeri Bale Bandung Kelas I A masing-masing pada tanggal 28 Juni 2018 telah memberitahukan kepada Kuasa Tergugat dan kepada Kuasa Penggugat pada tanggal 16 Juli 2018 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Negeri Bale Bandung Kelas I A dan Turut Terbanding I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I, Turut Tergugat II pada tanggal 16 Juli 2018 untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa memori banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat IKIN SODIKIN ARY, SH M Hum selaku Advokat dan Advokasi/ Mediasi dari Lembaga Independen Departemen Hukum dan Hak Azasi Manusia Pusat beralamat di Jalan Nyengseret No 11 Kota Bandung berdasarkan surat kuasa tanggal 3 April 2018, telah mengajukan memori banding tanpa tanggal 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 28 Juni 2018 telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya mengajukan keberatan sebagai berikut :

- Bahwa Pembanding menolak tidak sependapat terhadap putusan Judex Facti/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang



memeriksa dan mengadili perkara berguna/bermanfaat dan dapat diselesaikan secara tuntas, cepat, murah dan sederhana ;

- Bahwa berdasarkan dasar dan alasan tidak dapat membuktikan sebagai pemilik tanah obyek sengketa;
- Mohon kiranya Pengadilan Tinggi Bandung memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA tanggal 21 Maret 2018 Nomor 167/Pdt.G/2017/PN Blb;
- Memberikan putusan yang seadil adilnya;

Menimbang, bahwa kuasa Para Terbanding , semula para Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 31 Juli 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA tanggal 31 Juli 2018, yang pada pokoknya mengajukan keberatan sebagai berikut :

Bahwa Para Terbanding menolak dengan tegas karena Majelis Hakim perkara a quo telah benar dan sesuai dengan fakta;

Bahwa dapat membuktikan dalili-dalil secara sah dan meyakinkan , maka sudah tepat dan benar dan berdasarkan hukum;

Mohon kiranya Pengadilan Tinggi Bandung menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA tanggal 21 Maret 2018 Nomor 167/Pdt.G/2017/PN Blb;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan a quo, seluruh alasan - alasan keberatan baik yang dimuat dalam memori banding dari Pembanding semula Tergugat dan kontra memori banding dari Para Terbanding, semula para Penggugat dianggap telah termaktub pula dalam putusan ini dan merupakan bagian yang tak terpisahkan ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA tanggal 21 Maret 2018 Nomor 167/Pdt.G/2017/PN Blb, memori banding dari Pembanding semula Tergugat maupun dalam kontra memori banding dari Kuasa Hukum Para Terbanding, semula para Penggugat, Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar



dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena didalam keberatan Pembanding semula Tergugat , tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karenanya memori banding dan kontra memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA tanggal 21 Maret 2018 Nomor 167/Pdt.G/2017/PN Blb beralasan hukum untuk dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Tergugat berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan ;

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 Undang Undang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan yang kedua kalinya dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009;
2. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peadilan Ulangan;

#### **M E N G A D I L I**

Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut ;

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA tanggal 21 Maret 2018 Nomor 167/Pdt.G/2017/PN Blb, yang dimohonkan banding;

Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;





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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat pada hari Kamis tanggal 22 Nopember 2018 oleh kami, **H. DJOHAN AFANDI, S.H., M.H.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua **CHRISNO RAMPALODJI, S.H. M.H** dan **R.S DAMANIK, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Bandung Nomor 464/PEN/PDT/2018/PT.BDG. tanggal 19 Oktober 2018 putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 29 Nopember 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Ny.Deni Setiani, S.H.** Panitera pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun Kuasa Hukumnya, -

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**CHRISNO RAMPALODJI, S.H. M.H**

**H. DJOHAN AFANDI, S.H. M.H**

**R.S. DAMANIK, S,H**

Panitera Pengganti,

**Ny. Deni Setiani, S.H.**

**Perincian Biaya Perkara :**

- Materai Putusan	Rp. 6.000,00,-
- Redaksi /putusan	Rp. 5.000,00,-
- Pemberkasan	Rp. 139.000,00,-

**Jumlah**

..... **Rp.150.000,00,-**

**(Seratus lima puluh ribu rupiah)**

Halaman 19 dari 19 hal putusan No 464/PDT/2018/PT.BDG.